

Α.Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΑΣ

Σ.Δ.Ο.

ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΘΕΜΑ : Η χρονομεριστική μίσθωση (timesharing) ως τουριστική επιλογή.
προοπτικές αυτής ,πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα.**



ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ : ΓΙΑΝΝΑΚΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ

ΚΟΛΥΡΙΩΤΗ ΘΕΟΔΩΡΑ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ : Κ^α ΤΕΡΖΟΠΟΥΛΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ

Πάτρα 2006

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	4
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
1.2 ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ	12
1.2.1 Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	14
2.1 ΓΕΝΙΚΑ	15
2.2 ΈΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	16
2.3 ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	18
2.4 ΟΙ ΡΙΖΕΣ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ	20
2.5 ΤΟ TIME SHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	22
2.6 ΟΡΟΙ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	23
2.6.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	24
2.7 ΤΙ ΑΚΡΙΒΩΣ ΑΓΟΡΑΖΕΙ ΚΑΝΕΙΣ ΜΕ ΤΟ TIMESHARING Η ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ;	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	28
ΠΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ TIMESHARING	29
3.1 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	31
3.2 ΚΑΤΑΒΟΛΗ – ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ	32
3.3 ΈΛΕΓΧΟΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ – ΚΥΡΩΣΕΙΣ	34
3.4 ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΟΥ TIMESHARING	34
3.4.1. ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΚΑΙ TIMESHARING.....	34
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	36
4.1 ΤΡΟΠΟΙ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΩΝ	37
1. Αλληλογραφία:.....	38
2. Δίκτυο αντιπροσώπων:.....	38
3. Προσωπική επαφή.....	39
4. Διαφήμιση στα μέσα ενημέρωσης(Τηλεόραση - Ραδιόφωνο).....	39
5. Αναβάθμιση και σύσταση.....	39
4.2 ΛΟΓΟΙ ΜΗ ΑΓΟΡΑΣ TIMESHARE (ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΟΥ)	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	42
5.1 ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ	42
TIMESHARING MARKETING COMPANIES	42
Α) R.C.I. (RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL).....	42
5.2 ΕΠΙΤΕΛΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	42
5.3 ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	42

5.1 ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ.....	43
TIME SHARE MARKETING COMPANIES.....	43
A. RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL (R.C.I.).....	46
B. INTERVAL INTERNATIONAL (I.I.).....	52
Γ PRIME TIME.....	58
5.2 ΕΠΙΤΕΛΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	58
<i>Συνεργασία RCI - Ομίλου Λεπτού για timeshare στην Κύπρο.....</i>	<i>59</i>
5.3 ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....	63
6.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ TIMESHARE.....	64
6.1.1. ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΓΟΡΑΣΤΗ - ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ.....	64
<i>Πρόσθετα πλεονεκτήματα του θεσμού:.....</i>	<i>64</i>
6.1.2 ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ.....	65
6.1.3 ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	66
6.1.4 ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ, ΤΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΩΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Κ.Α.....	66
6.1.5 ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.....	66
6.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ TIMESHARE.....	67
6.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	69
6.4 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	70
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7.....	72
7.1 ΠΡΟΦΙΛ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ - "IMAGE" ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ.....	73
(ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ).....	73
7.2 ΑΠΟΨΕΙΣ - ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟ TIMESHARE.....	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8.....	75
8.1 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ TIME-SHARING.....	75
8.1 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ TIME-SHARING.....	76
8.1.1. Υποχρεώσεις του πωλητή.....	76
8.1.2. Καθεστώς σύμβασης.....	77
8.1.3 Ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να περιέχονται στο έγγραφο.....	79
8.1.4 Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΟΥ ΣΑΣ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ.....	81
8.2 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ TIMESHARING	
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ - ΘΕΤΙΚΟΣ Ο Ε.Ο. Τ.....	82
8.2.1. ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ;.....	83
8.2.2. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ TIMESHARING.....	83
8.2.3 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ TIMESHARING.....	84
8.2.4. ΘΕΤΙΚΟΣ Ο Ε.Ο. Τ.....	85
8.3 ΑΠΕΙΛΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.....	85
ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ.....	85
• Δυσφήμιση.....	85
• Νομοθεσία.....	86
• Κορεσμός της αγοράς.....	86
8.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ.....	86

ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	86
8.4.1 ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ	86
8.4.2 ΣΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	87
8.4.3 ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΞΕΝΟΔΟΧΟΥΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΕΣ	88
8.4.4 ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΕΣ	89
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	90
9.1 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	91
<i>ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ</i>	91
<i>ΝΟΜΟΣ 1652/1986</i>	91
9.2 ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ – ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΘΡΩΝ	94
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	97
9.2.1 ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	98
9.2.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	99
9.2.3 ΥΠΟΔΟΜΗ	99
9.2.4 ΤΟΜΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	99
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10	100
10.1 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ	101
10.2 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ TIME-SHARING	104
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11	110
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	110
11.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	111
<i>Ανασταλτικοί παράγοντες εφαρμογής του συστήματος</i>	111
11.2 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ	112
11.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	113
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	114
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	116
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	117
ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ TIME SHARING ΕΠΕΚΤΕΙΝΕΤΑΙ Η AQUA SOL	117
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2	119
ΑΝΟΙΓΜΑ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙ ΜΕ ΝΕΑ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ Η RCI	119
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3	120
ΜΑΣΤΙΓΑ ΤΟ TIME SHARING ΣΤΗΝ ΠΑΦΟ	120
BROCHURES	122
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	130

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.2 ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

1.2.1. Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο τουρισμός, φαινόμενο με τεράστιες επιπτώσεις τόσο στον κοινωνικό όσο και τον οικονομικό τομέα, οφείλει κατ' αρχή την ονομασία του στις λέξεις *tour* και *tourisme* που τόσο στην αγγλική όσο και στη γαλλική γλώσσα σημαίνουν «Γύρος - περιήγηση». Το περιεχόμενό της είναι διπτό.

Αφορά, από τη μια πλευρά, τη μετακίνηση των ανθρώπων, ατομική ή ομαδική, από τον τόπο τους, κατά κύριο λόγο για αναψυχή, ανάπαυση ή πνευματική καλλιέργεια. Από την άλλη πλευρά όμως, αναφέρεται και στην όλη οργανωμένη προσπάθεια μιας χώρας να προσελκύσει, να υποδεχθεί αλλά και να συγκρατήσει τα άτομα αυτά που μετακινούνται από τον τόπο κατοικίας τους για τον παραπάνω σκοπό.

Ενδιαφέρον θα ήταν να σταθούμε σε κάποιους ορισμούς που έχουν δοθεί σχετικά με τον τουρισμό. Σύμφωνα με την Παγκόσμια Οργάνωση Τουρισμού και τον ΟΟΣΑ ο τουρισμός περιλαμβάνει όλα τα ταξίδια άνω των 24 ωρών για λόγους Ψυχαγωγίας, δουλειάς, σπουδών, υγείας.

Η Διεθνής Ακαδημία Τουρισμού πάλι, θεωρεί τον τουρισμό ως το σύνολο των ανθρώπινων μετακινήσεων και δραστηριοτήτων που προκύπτουν από αυτές και προκαλούνται από την εξωτερίκευση και την πραγματοποίηση του πόθου απόδρασης που αδρανεί σε κάθε άτομο σε διάφορους βαθμούς και σε διαφορετική έκταση.

Τέλος, το Ευρωκοινοβούλιο υιοθέτησε τον παρακάτω ορισμό: «Τουρισμός είναι το σύνολο των σχέσεων και των φαινομένων που συνδέονται με τα ταξίδια και τη διαμονή των προσώπων για τα οποία ο τόπος αυτός δεν είναι ο τόπος ούτε της κατοικίας τους αλλά ούτε και της μόνιμης εργασίας τους».

Στην Πράσινη Βίβλο για τον Τουρισμό, της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, επισημαίνεται ότι σε εννοιολογικό επίπεδο υπάρχουν δύο στοιχεία που χαρακτηρίζουν την ιδιαιτερότητά του:

- ο κεντρικός ρόλος του καταναλωτή/τουρίστα, ο οποίος με τις ενέργειές του, όταν αγοράζει ή χρησιμοποιεί αγαθά και υπηρεσίες τόσο εμπορεύσιμες όσο και μη εμπορεύσιμες, χαρακτηρίζει τις δραστηριότητες αυτές ως «τουριστικές».
- η σημασία των δημόσιων αγαθών τόσο στη διαδικασία παραγωγής όσο και στην τουριστική κατανάλωση, κυρίως χάρη στη δύναμη έλξης που συχνά, από μόνα τους, τα δημόσια αυτά αγαθά ασκούν στην τουριστική ζήτηση.

Ο τουρισμός εμφανίζεται με διάφορες μορφές που έχουν κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Με βάση τα χαρακτηριστικά αυτά διακρίνονται τα διάφορα είδη του. Επίσης, υπάρχουν κάποιες εκδηλώσεις που πλησιάζουν σε μεγάλο βαθμό το φαινόμενο που εξετάζουμε, δεν ταυτίζονται όμως με αυτό, διότι οι ιδιαιτερότητές τους είναι τέτοιες που πρέπει να διαχωρίζονται από την έννοια του

τουρισμού.

Οι κυριότερες διακρίσεις λοιπόν του τουρισμού που γίνονται με βάση ορισμένα χαρακτηριστικά, είναι:

- **Εσωτερικός ή ημεδαπός και εξωτερικός ή αλλοδαπός τουρισμός,** με κριτήριο κύρια το εάν ο τόπος τον οποίο επιλέγει ο τουρίστας ανήκει στη χώρα όπου έχει και τη μόνιμη κατοικία του ή όχι.
- **Συνεχής και εποχιακός τουρισμός.**
- **Ατομικός και συλλογικός ή μαζικός τουρισμός.**
- **Τουρισμός διακοπών και εκδρομικός ή επισκεπτικός τουρισμός,** ανάλογα με τη διάρκεια παραμονής στον τόπο όπου πραγματοποιείται.
- **Τουρισμός υγείας, ιαματικός.**
- **Φυσιολατρικός ή μορφωτικός τουρισμός.**
- **Αεροπορικός, σιδηροδρομικός τουρισμός κ.λ.π.** με κριτήριο το μεταφορικό μέσο που χρησιμοποιείται.
- **Θρησκευτικός τουρισμός.**
- **Τουρισμός συνεδρίων.**
- **Τουρισμός δεύτερης κατοικίας.**
- **Αθλητικός τουρισμός.**
- **Ορεινός τουρισμός.**
- **Τουρισμός ήπιου κλίματος κ.λ.π.**

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται σε πολλές χώρες σε τρία ήδη τουρισμό που ανταποκρίνονται στις προτιμήσεις και τα ενδιαφέροντα ειδικών ομάδων χρηστών. Πρόκειται για τον κοινωνικό τον πολιτιστικό και τον αγροτικό τουρισμό.

Ο κοινωνικός τουρισμός ο οποίος και στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια έχει ιδιαίτερη ανάπτυξη έχει σαν στόχο να κάνει δυνατό τον τουρισμό σε όσο γίνεται μεγαλύτερο αριθμό ανθρώπων και ειδικότερα σε ορισμένες κατηγορίες πληθυσμού λιγότερο προνομιούχες κύρια από οικονομική άποψη π.χ. σε νέους, συνταξιούχους πολυμελείς οικογένειες αναπήρους.

Ο πολιτιστικός τουρισμός λιγότερο διαδεδομένος στην Ελλάδα από ότι η προηγούμενη μορφή που έχει ως σκοπό την προώθηση της γνώσης της ιστορίας της τέχνης και του τρόπου ζωής μιας χώρας. Στα πλαίσιά του διοργανώνονται διάφορες πολιτιστικές εκδηλώσεις που μπορούν να

αποτελέσουν πόλο έλξης για μεγάλο αριθμό τουριστών.

Τέλος ο αγροτικός τουρισμός περιορισμένα ανεπτυγμένος στην Ελλάδα, καλύπτει και τον καθεαυτό τουρισμό της υπαίθρου, π.χ. ενοικίαση καταλύματος από γεωργό αλλά και κάθε μορφή τουριστικής δραστηριότητας σε αγροτικές περιοχές.

Και οι τρεις αυτές μορφές τουρισμού έχουν ιδιαίτερη σημασία για μια χώρα, επειδή μπορεί να παίξουν σημαντικότατο ρόλο στην καλύτερη γεωγραφική και εποχιακή κατανομή του τουρισμού, στην περιφερειακή ανάπτυξη, αλλά και στη δημιουργία θέσεων εργασίας σε περιοχές στις οποίες δεν υπήρχε ήδη τουρισμός.

Όσον αφορά την Ελλάδα, είναι ευνόητο ότι ιδιαίτερη βαρύτητα έχει ο θαλάσσιος τουρισμός για την ανάπτυξη του οποίου γίνονται σημαντικές προσπάθειες.

Επιπλέον, θα πρέπει να γίνεται διάκριση ανάμεσα στις έννοιες:

α) Του τουρισμού και της μετανάστευσης, επειδή το άτομο ξεκινά για τη δεύτερη με την προοπτική της μόνιμης εγκατάστασης στον τόπο του προορισμού του.

β) Του τουρισμού και της εξερεύνησης, διότι στη δεύτερη περίπτωση οι τόποι προς τους οποίους γίνεται η μετάβαση είναι οπωσδήποτε άγνωστοι, οπότε και αν ακόμη δεχθούμε ότι καλύπτεται η μια πλευρά της έννοιας του τουρισμού, οπωσδήποτε υπάρχει τεράστια διαφορά όσον αφορά τη δεύτερη.

Ως κριτήρια τις παραπάνω διακρίσεις χρησιμοποιούνται κύρια, ο χρόνος, ο τόπος, καθώς και η αιτία της μετακίνησης.

Αξιοπρόσεκτη είναι η διάκριση που γίνεται σε **αμιγή** και **μη αμιγή τουρισμό**, ανάλογα με το εάν στόχος του τουρίστα είναι αποκλειστικά η ανάπαυση, ψυχαγωγία, καλλιέργειά του κ.λ.π., ή συνδυάζει τη μετακίνηση του με επαγγελματικές του ανάγκες, που αποτελούν και το κυριο αίτιο την πραγματοποίηση της. Στη δεύτερη αυτή κατηγορία υπάγεται ο λεγόμενος επιχειρηματικός τουρισμός, όπου η μετακίνηση γίνεται για λόγους εργασίας, παρακολούθησης συνεδρίων, επίσκεψης εκθέσεων κ.λπ. Στον μη αμιγή τουρισμό επίσης, μπορεί να συμπεριληφθεί και για ο τουρισμός που γίνεται στα πλαίσια μετακίνησης και για λόγους σπουδών κατά τη διάρκεια, βέβαια, του ελεύθερου χρόνου.

Η έννοια αυτή του ελεύθερου χρόνου σε συνδυασμό με την έννοια της αναψυχής έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τη μελέτη και για κατανόηση του τουρισμού ως κοινωνικού φαινομένου στην οποία όμως δε θα επεκταθούμε.

Αναζητώντας στο παρελθόν την πρώτη εμφάνιση του φαινομένου αυτού, θα πρέπει οπωσδήποτε να μην λησμονήσουμε τη διάκριση των δύο βασικών μορφών του τουρισμού που κάναμε στην αρχή της μελέτης:

Τη διάκριση, δηλαδή, του τουρισμού που γίνεται αποκλειστικά για αναψυχή ή καλλιέργεια από την έννοια του τουρισμού ως κοινωνικού και για οικονομικού φαινομένου.

Όσον αφορά την πρώτη μορφή του τουριστικού φαινομένου διαπιστώνουμε ότι έχει τις ρίζες του τουλάχιστον στην ελληνική αρχαιότητα.

Μελετώντας την αρχαία μας ιστορία ακόμα και την μυθολογία, συναντούμε εκδηλώσεις που μπορούν να ερμηνευθούν ως πρώτες απόπειρες τουριστικής μετακίνησης είτε από άτομα είτε, αργότερα, από κάποιες ομάδες. Έχει υποστηριχθεί μάλιστα, ότι πίσω από τους άθλους του Ηρακλή, το μύθο του Ικάρου, τα κατορθώματα του Θησέα και άλλους ελληνικούς μύθους μέχρι και την Αργοναυτική εκστρατεία, κρύβεται η ανάγκη του ανθρώπου για τουρισμό, καθώς και για κάποιες πρώτες προσπάθειες για τη διαμόρφωση συνθηκών τέτοιων που να τον καθιστούν δυνατό με όσο γίνεται λιγότερους κινδύνους.

Στην αρχαία Ελλάδα μάλιστα, υπήρξαν επανειλημμένα, συχνά κατά τρόπο συστηματικά επαναλαμβανόμενο, ερεθίσματα για την πραγματοποίηση μετακίνησης που εύκολα μπορεί να χαρακτηριστεί ως τουρισμός, π.χ. Ολυμπιακοί αγώνες, γιορτές σε διάφορα μέρη της Ελλάδας, όπως Επίδαυρος και Δωδώνη, Αμφικτιονίες των Δελφών κ.λπ.

Η τάση, μάλιστα, των αρχαίων Ελλήνων για τουρισμό ήταν τόσο έντονη ώστε αναπτύχθηκε και μια ιδιαίτερη κατηγορία συγγραφέων, κύρια κατά την Αλεξανδρινή περίοδο, που ονομάστηκαν περιηγητές. Ο διασημότερος από όλους είναι ο Πausanias ο Περιηγητής, που κατέγραψε τις εντυπώσεις που αποκόμισε από τις περιηγήσεις του στην Ελλάδα, ανάμεσα στο 130-160 μ.Χ., σε ένα μεγάλο αριθμό βιβλίων, την «Ελλάδος Περιήγηση». Το έργο του μελετήθηκε κύρια μετά το 1500 και υπήρξε σημαντική πηγή στοιχείων για τους αρχαιολόγους, πολλοί από τους οποίους πραγματοποίησαν ανασκαφές με βάση τα βιβλία αυτά. Κατά τη Ρωμαϊκή βέβαια περίοδο ο τουρισμός άνθισε κύρια από το γεγονός της διάνοιξης των οδών που διευκόλυναν τις μετακινήσεις και την ασφάλεια, κατά τη διάρκειά τους, που σε ένα μεγάλο πλέον βαθμό, μπορούσε να θεωρηθεί ως δεδομένη. Την ανάπτυξη αυτή θεωρείται ότι ανέκοψε η επικράτηση του χριστιανισμού. Κατά την αναγέννηση όμως παρατηρείται μια νέα άνθιση του φαινομένου.

Όσον αφορά την Ελλάδα, κατά τη βυζαντινή περίοδο παρατηρείται ύφεση στον τομέα αυτό, σε αντίθεση με την περίοδο της Τουρκοκρατίας. Κατά τη δεύτερη αυτή περίοδο παρατηρείται μια έντονη τάση, κύρια των λόγιων και των καλλιτεχνών, για περιήγηση της χώρας μας. Μεταξύ αυτών ιδιαίτερα σημαντική θέση κατέχει ο Γάλλος Fr. Rene de Chateaubriand, ο οποίος ταξίδεψε πολύ στην Ελλάδα, την εξύμνησε, κύρια με το έργο του «Οδοιπορικό από το Παρίσι στα Ιεροσόλυμα» (1811) και μπορεί να θεωρηθεί ότι σ' αυτόν, σε ένα μεγάλο βαθμό, οφειλόταν το κίνημα του φιλελληνισμού που εκδηλώθηκε την περίοδο εκείνη στην Γαλλία.

Όσον αφορά τον τουρισμό ως κοινωνική και οικονομική δραστηριότητα, κάνει την εμφάνισή του μόλις στον αιώνα μας, στην ουσία μάλιστα μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Πρώτη ουσιαστικά προσπάθεια οργάνωσής του στη χώρα μας γίνεται το 1914 με το «Γραφείο Ξένων κα Εκθέσεων», που το 1922 μετατρέπεται σε αυτοτελή Υπηρεσία Ξένων κα Εκθέσεων.

Το 1929 εμφανίζεται ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, που το 1945 αντικαθίσταται από την Γενική Γραμματεία Τουρισμού. Το 1950 ιδρύεται πλέον ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού με τη σημερινή, λίγο πολύ, μορφή του από τον ΕΟΤ, συγκεκριμένα το 1935, έγινε και η σύσταση της Τουριστικής Αστυνομίας, αρμοδίας για την εφαρμογή των διατάξεων που αφορούν τον τουρισμό.

Στην ουσία, όμως, όπως είπαμε, η εμφάνιση της σύγχρονης μορφής του τουρισμού άρχισε μερικά χρόνια μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, στη δεκαετία δηλαδή του 1950. Πράγματι, η αύξηση του εισοδήματος σε σχέση με τις δαπάνες διαβίωσης, σε συνδυασμό με διάφορους άλλους παράγοντες, στους οποίους δεν θα υπεισεέλθουμε, οδήγησαν σε μια ξαφνική ανάπτυξη του τουρισμού.

Στο σημείο αυτό, χρήσιμο είναι να αναφέρουμε το όνομα του Thomas Cook, ο οποίος διαμόρφωσε για πρώτη φορά συνθήκες ευνοϊκότερες για τα άτομα που θα επέλεγαν τον ομαδικό τουρισμό, συνθήκες που στη συνέχεια, βέβαια, βελτιώθηκαν πολύ περισσότερο. Αυτή ήταν, μπορεί να πει κανείς, κα η πρώτη εμφάνιση του κοινωνικού τουρισμού, δεδομένου ότι μπορούσαν να επωφεληθούν οι λιγότερο ευνοημένες κοινωνικές ομάδες, τις οποίες εξάλλου κυρίως αφορούσαν και ενδιέφεραν τα ταξίδια αυτά.

Η προσθήκη στις παραπάνω ευνοϊκές συνθήκες και της περιέργειας, της ανάγκης για νέες παραστάσεις και εμπειρίες από τη γνώριμα με άγνωστους τόπους και λαούς, σε συνδυασμό με τη δυνατότητα της κατά βούληση οργάνωσης του ελεύθερου χρόνου, οδήγησαν στη δημιουργία της πραγματικότητας του σύγχρονου τουρίστα, του «homo turisticus». Ο αριθμός των τουριστών που συνεχώς αυξανόταν οδήγησε από ένα σημείο και πέρα στη δημιουργία ενός «διερχόμενου πληθυσμού» σε ορισμένες περιοχές και εποχές του χρόνου.

Ετσι, τα κράτη αποφάσισαν να ασχοληθούν περισσότερο πλέον με τον τουρισμό, ώστε να επηρεάσουν την εξέλιξη του αλλά και να ελέγξουν τις επιδράσεις του. Από τη δεκαετία μάλιστα του 1970 ο τουρισμός γνώριζε ιδιαίτερα γρήγορη και σταθερή ανάπτυξη.

Από τους ορισμούς που αναφέραμε, προκύπτει με σαφήνεια η τεράστια σημασία του τουρισμού. Πράγματι ο τουρισμός αποτελεί μια δραστηριότητα με ιδιαίτερη βαρύτητα και ποικίλες όσο και σημαντικότερες επιπτώσεις για μια χώρα, τόσο κοινωνικές όσο και οικονομικές.

Όπως επισημαίνει και η επιτροπή της Ε.Ε. στην Πράσινη Βίβλο, ελάχιστες ανθρώπινες δραστηριότητες εμπλέκονται τόσο άμεσα στην διαδικασία μετατροπής και ανάπτυξης των σύγχρονων κοινωνιών όσο ο τουρισμός. Περισσότερο από ένα φαινόμενο συνηθείας ή ένα ετερογενές σύνολο οικονομικών δραστηριοτήτων, ο τουρισμός επιβάλλεται σε διάστημα μικρότερο από έναν αιώνα, ως καθοριστικό στοιχείο της ζωής εκατομμυρίων πολιτών. Ο τουρισμός εξελίσσεται με τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και εργασίας ταυτόχρονα ως ουσιαστικό στοιχείο αυτής και ως αποτέλεσμα της.

Εν τούτοις υπάρχουν και κάποιες αρνητές θέσεις σε σχέση με τον τουρισμό, που δημιουργούνται από τον κίνδυνο ιδιαίτερα δυσάρεστων επιπτώσεων, τόσο για τα άτομα όσο και για το περιβάλλον, φυσικό και πολιτιστικό, μιας χώρας, που μπορεί να ελλοχεύει στην αλόγιστη ανάπτυξή του.

Κατ' αρχή, η οικονομική του σημασία είναι εύκολο να γίνει αντιληπτή εάν λάβει κανείς υπόψη του το γεγονός ότι τα έξοδα και έσοδα του διεθνούς τουρισμού για την Ελλάδα έχουν πολλαπλασιαστεί κατά τις τελευταίες δεκαετίες σύμφωνα με στοιχεία της Ευρωπαϊκής Κοινότητας (Eurostat).

Ιδιαίτερα σημαντικός είναι ο ρόλος του τουρισμού όσον αφορά την ισοσκελίση του ισοζυγίου των πληρωμών, μια και αποτελεί πηγή εισαγωγής

συναλλάγματος.

Και για την παγκόσμια οικονομία όμως, έχει ιδιαίτερη σημασία ο ορισμός, δεδομένου ότι γίνεται ήδη δεκτό ότι ο τριτογενής τομέας, στον οποίο ανήκει έχει θετικότερες επιπτώσεις στο διεθνές εμπόριο. Αυτό έχει ιδιαίτερα τότε όσον αφορά τον τομέα των υπηρεσιών «Ταξίδια Τουρισμός» κι. από την Επιτροπή της Ευρωπαϊκής Κοινότητας. Τέλος, ο τουρισμός, με μια κατάλληλη βέβαια πολιτική, μπορεί να οδηγήσει σε μια σωστή περιφερειακή ανάπτυξη και κατά συνέπεια σε μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας.

Εξάλλου, στον τομέα του τουρισμού, απασχολείται ένας πολύ μεγάλος αριθμός ατόμων, ενώ με τη συνεχή επέκταση των τουριστικών δραστηριοτήτων, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας. Προσθέτοντας σ' αυτές και τον επίσης μεγάλο αριθμό θέσεων εργασίας για την εξυπηρέτηση των καθαρά τουριστικών επιχειρήσεων, είναι εύκολο να αντιληφθεί κανείς ότι αποτελεί ένα μέσο καταπολέμησης της ανεργίας.

Ο τουρισμός επίσης παίζει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο και όσον αφορά την αλληλογνωριμία και κατά συνέπεια τη σωστότερη κατανόηση μεταξύ των διαφόρων λαών. Μπορεί να βοηθήσει στην εξαλειφθεί προκαταλήψεων και εσφαλμένων εντυπώσεων και, για τους πιο αισιόδοξους, να οδηγήσει στην εδραίωση της ειρήνης στον κόσμο.

Επιπλέον, βοηθά το άτομο να ξαναβρεί την ισορροπία του, οργανώνοντας κατάλληλα ένα σημαντικό τμήμα από το χρόνο που μένει ελεύθερος από τις δεσμεύσεις που προέρχονται από την εργασία του. Του δίνει τη δυνατότητα να βρεθεί σε ένα περιβάλλον διαφορετικό από το συνηθισμένο του, μακριά από τα προβλήματα και τις πιέσεις της καθημερινής του ζωής, οικογενειακής και επαγγελματικής. Να δημιουργήσει νέες ανθρώπινες σχέσεις, να αποκτήσει νέες εμπειρίες, ακόμα και γνώσεις που να βοηθήσουν στην ανάπτυξη της προσωπικότητάς του. Τα νέα κύρια άτομα, δίνοντας διέξοδο στις αναζητήσεις τους για περισσότερη ελευθέρια, διευρύνουν τους ορίζοντες τους και ικανοποιούν την ανάγκη τους για αναζήτηση.

Με τις δυνατότητες που δίνει ο τουρισμός, κατά κυριο λόγο ο ομαδικός αλλά και ο ατομικός ακόμη, έρχεται το άτομο σε επαφή με άγνωστους σ' αυτό μέχρι τότε λαούς και πολιτισμούς και είναι έτσι σε θέση να θαυμάσει ή έστω και να προβληματιστεί απλά με τα δημιουργήματά τους.

Ταυτόχρονα, επιτυγχάνεται η προσέγγιση του κόσμου των πόλεων με τον κόσμο της υπαίθρου, η συμφιλίωση των ανθρώπων της πόλης με τη φύση από την οποία διαφορετικά θα είχαν αποκκοπεί, στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων, με ολέθριες βέβαια επιπτώσεις για την ισορροπία τους.

Με αφετηρία τις παραπάνω σκέψεις, είναι εύκολο να δοθούν και άλλες προεκτάσεις στις επιπτώσεις του τουρισμού, θετικές αλλά και αρνητικές εντούτοις.

Πράγματι, από την άλλη πλευρά, το φυσικό περιβάλλον απειλείται ορισμένες φορές ιδιαίτερα επικίνδυνα από την ανάπτυξη του τουρισμού. Αυτό γίνεται είτε με τη δημιουργία των τεράστιων συχνά τουριστικών εγκαταστάσεων, είτε και με την κατασκευή των έργων υποδομής που είναι απαραίτητα για τις τουριστικές επενδύσεις. Παράλληλα το περιβάλλον καταστρέφεται και από τους τουρίστες που ορισμένες εποχές του χρόνου κατακλύζουν συγκεκριμένες κατά

κανόνα περιοχές, που μετά την αποχώρησή τους μένουν με σοβαρότατες οικολογικές ζημιές.

Για το λόγο αυτό, εξάλλου, και το Συμβούλιο της Ευρώπης έχει προτείνει τη σύνταξη ενός Οδηγού Σωστής Συμπεριφοράς για τη χρήση των τουριστών. Πέρα από τη φθορά ή και καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος, ο μαζικός κύρια τουρισμός με τη μορφή της επιδρομής που ορισμένες φορές παίρνει, οδηγεί συχνά και στην σημαντική φθορά που σταδιακά μπορεί φυσικά να φθάσει και στην ολοκληρωτική καταστροφή των καλλιτεχνικών μνημείων ενός τόπου, πολύτιμων στοιχείων της πολιτιστικής του κληρονομιάς.

Παράλληλα, αρνητική επίδραση μπορεί να υπάρξει όσον αφορά τα ήθη και τα έθιμα ενός κοινωνικού συνόλου, που το δένουν με το παρελθόν του, συχνά τις αξίες πάνω στις οποίες στηρίχθηκε για την εξέλιξή του και σε τελευταία ανάλυση την ταυτότητά του. Έχει μάλιστα επισημανθεί η επικίνδυνη μορφή που έχει πάρει σε ορισμένες περιπτώσεις ο τουρισμός, μια ύπουλη μορφή νεοαποικιοκρατίας. Βέβαια, οι παραπάνω είναι σκέψεις που αφορούν ακραίες περιπτώσεις, που όμως δεν απέχουν ορισμένες φορές από την πραγματικότητα και χρήσιμο είναι να επισημαίνονται.

Δεν υπάρχει πάντως αμφιβολία ότι είναι ιδιαίτερα σημαντική η σπουδαιότητα του τουρισμού για μια χώρα, και ειδικότερα για την Ελλάδα. Μάλιστα, η οικονομική και κοινωνική επιτροπή της ΕΟΚ σε γνωμοδότησή της προς το Συμβούλιο, επισήμανε ότι υπολογίζεται ότι μέχρι το 2000, αν όχι νωρίτερα, ο τουρισμός θα έχει καταστεί η κύρια οικονομική δραστηριότητα της Κοινότητας.

Εξίσου σημαντικό όμως είναι να ελέγχεται και να κατευθύνεται σωστά σε όλα τα στάδια η ανάπτυξή του, έτσι ώστε να μπορούν να αποφεύγονται οι επικίνδυνες επιπτώσεις του που μπορεί να αποβούν όχι μόνο αρνητικές αλλά και καταστρεπτικές για μια χώρα.

Κατά συνέπεια και οι διατάξεις που διέπουν τη τουριστική δραστηριότητα σε όλες τις εκδηλώσεις της είναι ιδιαίτερα σημαντικές λόγω του ότι διέπουν σχέσεις στις οποίες υπάρχει στοιχείο αλλοδαπότητας .

Σοβαρότατες δυσκολίες εμφανίζονται δυστυχώς για τον μελετητή του τουριστικού μας δικαίου , δεδομένου ότι δεν υπάρχει τουριστικός κώδικας , ενώ η τουριστική μας νομοθεσία αποτελείται από διάσπαρτες διατάξεις που προέρχονται από ιδιαίτερα μεγάλο αριθμό οργάνων.

1.2 ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Στην σύγχρονη εποχή έχει γενικά αναγνωρισθεί η οικονομική σπουδαιότητα του τουρισμού. Σαφώς δεν έχει διαπιστωθεί παρ' όλο που ο κλάδος αυτός περιλαμβάνει ένα σοβαρό αριθμό οικονομικών μονάδων (μικρών-μεσαίων), απασχολεί ένα τμήμα του ενεργού πληθυσμού και τέλος αποτελεί μια πλουτοπαραγωγική πηγή με ορισμένες επιπτώσεις στην παραγωγική δραστηριότητα, στα ατομικά εισοδήματα, στα δημόσια έσοδα, στο εθνικό εισόδημα και στο ισοζύγιο πληρωμών.

Όλα αυτά αποτέλεσαν βασική αιτία να προκληθεί μια μετακίνηση του κέντρου της οικονομικής σκέψης πιο κοντά προς το νέο αυτό τομέα της οικονομικής δραστηριότητας με αποτέλεσμα να διαμορφωθεί μια νέα επιστήμη (κλάδος) της πολιτικής οικονομίας, η τουριστική οικονομική.

1.2.1 Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Η χώρα μας μαζί με άλλες μεσογειακές χώρες προσφέρουν όμοια, αν και όχι ακριβώς τα ίδια τουριστικά προϊόντα (ήλιο, θάλασσα, αμμουδιά, λαογραφία, αρχαιολογικά κ.ά.). Η Ελλάδα άρχισε να θεωρείται ως τουριστικός προορισμός τη δεκαετία του 1960. Οι πρώτοι τουρίστες που την επισκέφτηκαν τοποθετούνται στο υψηλό τμήμα της αγοράς και ο κύριος λόγος προσέλκυσης ήταν οι αρχαιολογικοί χώροι σε συνδυασμό με λίγες ημέρες ανάπαυσης στις ελληνικές ακτές. Την ίδια περίοδο οι tour operators της Ευρώπης αναζητώντας ένα νέο τόπο προορισμού, ως εναλλακτικό της Ισπανίας, εξαιτίας των δυσκολιών (τιμές και ποιότητα) που άρχισαν να παρουσιάζονται, έστρεψαν τους πελάτες τους προς την Ελλάδα.

Είναι εύκολο να αναγνωρισθούν κάποια πολύ τυπικά ισχυρά χαρακτηριστικά της χώρας μας. Το πιο σημαντικό είναι η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και η ιστορία της. Η Ελλάδα είναι γνωστή για τη φιλοξενία της. Ο απλός τρόπος ζωής του Έλληνα σε συνδυασμό με τις οικογενειακές ξενοδοχειακές μονάδες εξασφαλίζουν αμεσότητα με τον τουρίστα. Το κλίμα σε συνδυασμό με το μεγάλο αριθμό νησιών και οι απέραντες παραλίες δίνουν στον επισκέπτη τη δυνατότητα να απολαύσει άνετες και ευχάριστες διακοπές.

Η πολιτική σταθερότητα και οι κοινωνικές συνθήκες που επικρατούν στη χώρα μας σε συνδυασμό με το θετικό οικονομικό κλίμα (συνεχιζόμενος ρυθμός ανάπτυξης πάνω από 3,5%, σταδιακή μείωση του πληθωρισμού) που επικράτησε τα τελευταία χρόνια αποτελούν θετικούς παράγοντες που επηρεάζουν την τουριστική βιομηχανία της χώρας. Από την άλλη πλευρά όμως, η Ελλάδα είναι γεωγραφικά απομονωμένη από τις κύριες αγορές προέλευσης

τουριστών της κεντρικής Ευρώπης. Παρά τη συνεχή αύξηση των αεροπορικών ταξιδιών η Μεσόγειος συνεχίζει να δέχεται τους τουρίστες της με αυτοκίνητο. Το γεγονός αυτό από μόνο του κάνει δύσκολη την προσέγγιση της χώρας μας και έγινε δυσκολότερη με τον πόλεμο της Γιουγκοσλαβίας. Η μόνο οδική πρόσβαση που παρέμεινε και παραμένει όσο διαρκούν οι αναταραχές στη γειτονική χώρα είναι αυτή της Βουλγαρίας, αλλά είναι προσιτή μόνο στους προερχόμενους από τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης.

Μεταξύ των πιο θετικών στοιχείων που διαθέτει η χώρα μας είναι το καλό κλίμα (51%) των ερωτηθέντων, η φιλοξενία (38%), η κουλτούρα (33%) και η φιλική διάθεση των Ελλήνων (32%). Σχετικά με τη φιλική διάθεση των κατοίκων της χώρας στους τουρίστες μία άλλη έρευνα, η οποία διεξάγεται κάθε χρόνο από τη ΔΙΤΕΞ Αυστρίας στα κυριότερα γραφεία ταξιδιών της χώρας αυτής, έδειξε, ότι παρά το γεγονός ότι οι μισοί περίπου από τους ερωτηθέντες την χαρακτήρισαν ως πολύ καλή, η συμπεριφορά του πληθυσμού υποδοχής της χώρας μας έναντι των ξένων τουριστών μεταβάλλεται αρνητικά την περίοδο 1983-1996 (Βαρβαρέσος, 1998). Αντίθετα, ένα πολύ μικρό ποσοστό αυτών μένει ευχαριστημένο από το επίπεδο των υπηρεσιών που προσφέρεται (4%), τις μεταφορές (5%), τις επικοινωνίες (6%) κ.ά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1. ΓΕΝΙΚΑ

2.2.ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.3 ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.4 ΟΙ ΡΙΖΕΣ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ

2.5 ΤΟ TIMESHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.

2.6 ΟΡΟΙ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.6.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

2.7 ΤΙ ΑΚΡΙΒΩΣ ΑΓΟΡΑΖΕΙ ΚΑΝΕΙΣ ΜΕ ΤΗΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.1 ΓΕΝΙΚΑ

Με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατά έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής αντίστοιχα υποχρεούται να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Καταρχήν λοιπόν δημιουργείται η εντύπωση ότι πρόκειται για μια κλασική σύμβαση μίσθωσης πράγματος, η οποία, κατά συνέπεια, υπάγεται ως προς τη ρύθμισή της στα σχετικά άρθρα του Α.Κ.(574-618).

Με μια προσεκτικότερη όμως μελέτη του ορισμού αυτού που δίνεται από τον σχετικό νόμο διαπιστώνουμε κάποιες ιδιαιτερότητες που δημιουργούν τις πρώτες υποψίες ότι δεν πρόκειται εντούτοις για μια αυθεντική μορφή μίσθωσης πράγματος.

Πράγματι, εμφανίζονται ήδη δύο νέα στοιχεία. Το ένα αφορά τη μορφή της σύμβασης καθεαυτής και το άλλο τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή του πράγματος.

Όσον αφορά την ίδια τη σύμβαση, διαπιστώνουμε ότι η διάρκεια της δεν είναι συνεχής, όπως συμβαίνει κάτω από <<καθορισμένο κατά έτος χρονικό διάστημα>>, το οποίο σύμφωνα με το ίδιο άρθρο μπορεί να κυμαίνεται από 5 έως 60 χρόνια.

Αφετέρου, παράλληλα με τις βασικές υποχρεώσεις που σύμφωνα με τον Α.Κ. έχει ο εκμισθωτής, δηλαδή να παραδώσει στο μισθωτή το κατάλληλο μίσθιο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εμφανίζεται και μια νέα. Συγκεκριμένα, να παρέχει στο μισθωτή, για το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε, όλες τις υπηρεσίες τις συναφείς προς τη φύση του μισθίου, το οποίο μπορεί να είναι αποκλειστικά και μόνον τουριστικό κατάλυμα.

Ο νέος, λοιπόν, αυτός θεσμός δεν μπορεί να εφαρμοσθεί παρά μόνο στα πλαίσια της δραστηριότητας τουριστικών επιχειρήσεων, με αντικείμενο την παροχή τουριστικού καταλύματος. Επειδή μάλιστα η έννοια <<τουριστικό κατάλυμα>> είναι για την συγκεκριμένη περίπτωση υπερβολικά γενική, συμπεριλαμβάνοντας και επιχειρήσεις οι οποίες δεν μπορούν πρακτικά ή δεν είναι σκόπιμο να έχουν τη δυνατότητα να λειτουργήσουν με τη μορφή αυτή, η σχετική Υ.Α. που εκδόθηκε αργότερα, προσδιορίζει τα εξής:

Ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις, κατά την έννοια του άρθρ.1 του Ν.1652/86 <<Σύμβαση Χρονομεριστική μίσθωσης και ρύθμισης συναφών θεμάτων>>, είναι μόνο τα τουριστικά καταλύματα, που έχουν

μία από τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές:

- ξενοδοχεία κλασσικού τύπου,
- ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων
- ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (τουριστικά χώρια),
- τουριστικές επαύλεις και
- τουριστικά επιπλωμένα σπίτια.

Ο ίδιος πάντως ο νόμος αντιμετωπίζει την έννοια του τουριστικού καταλύματος με μεγαλύτερη ευρύτητα, υπάγοντας σε αυτό τις ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ε.Ο.Τ. και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

2.2 ΈΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Σύμφωνα με τον νόμο 1652 της /10/86, με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κάθε χρόνο στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν πλήρη ξενοδοχειακή εξυπηρέτηση και άλλες συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Κάποιος δηλαδή αγοράζει μία, δύο ή και περισσότερες συγκεκριμένες εβδομάδες διακοπών σε τουριστικά συγκροτήματα πολυτελείας για μια μεγάλη χρονική περίοδο, συνήθως από 5 έως 60 χρόνια.

Μονάδα μέτρησης είναι το χρονομερίδιο, δηλαδή η χρήση ενός συγκεκριμένου καταλύματος (διαμερίσματος / βίλας / σουίτας ξενοδοχείου), για μία ή δύο εβδομάδες για όσα χρόνια διαρκεί η μίσθωση.

Για να καλυφθούν όλες οι απαιτήσεις της τουριστικής ζήτησης, δημιουργήθηκαν τρία συστήματα μίσθωσης καταλύματος. Έτσι η μίσθωση διακρίνεται:

- α) Σε απλή μίσθωση διάρκειας δηλαδή μίσθωση για όλη τη διάρκεια του έτους, για ένα ή περισσότερα αλλά περιορισμένα χρόνια.
- β) Σε απλή παραθεριστική μίσθωση δηλαδή μίσθωση για μερικές μέρες το χρόνο.
- γ) Σε χρονομεριστική μίσθωση για μία ή περισσότερες εβδομάδες για αρκετά χρόνια.

Το μίσθιο μπορεί να είναι αποκλειστικά και μόνον τουριστικό κατάλυμα. Ο

νέος λοιπόν, αυτός θεσμός δεν μπορεί να εφαρμοσθεί παρά μόνο στα πλαίσια της δραστηριότητας τουριστικών επιχειρήσεων με αντικείμενο την παροχή τουριστικού καταλύματος. Επειδή, μάλιστα, η έννοια "τουριστικό κατάλυμα είναι πολύ γενική, συμπεριλαμβάνονται και επιχειρήσεις οι οποίες δεν μπορούν πρακτικά ή δεν έχουν τη δυνατότητα να λειτουργήσουν με τη μορφή αυτή, εκδόθηκε σχετική Υπουργική Απόφαση η οποία προσδιορίζει τα εξής:

Στην Ελλάδα, οι τουριστικές μονάδες που έχουν υπαχθεί στο σύστημα Timeshare ανήκουν στην κατηγορία των ξενοδοχείων κλασσικού τύπου των οποίων οι κάτοχοι είτε έχουν μετατρέψει ορισμένες σουίτες ή bungalows σε διαμερίσματα, τα οποία πληρούν τις διεθνείς προδιαγραφές των καταλυμάτων χρονομίσθωσης είτε προέβησαν σε σχετικές επεκτάσεις.

Ένα τουριστικό κατάλυμα δεν μπορεί να λειτουργήσει στο σύνολό του με τη μορφή του Timesharing. Μόνο ένα τμήμα του είναι δυνατόν να υπαχθεί στο καθεστώς αυτό, ενώ το υπόλοιπο πρέπει να λειτουργεί κανονικά, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη συγκεκριμένη μορφή που έχει.

Το ποσοστό που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τη συνολική δυναμικότητα της μονάδας σε κλίνες όπως ορίζεται από την Υπουργική Απόφαση. Η απόφαση αυτή, ειδικότερα καθορίζει ότι η υπαγωγή στο καθεστώς αυτό είναι δυνατό να αφορά τα παρακάτω μέγιστα ποσοστά της συνολικής σε κλίνες δυναμικότητας των τουριστικών καταλυμάτων, ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή:

α) Εάν πρόκειται για υφιστάμενες μονάδες, (μονάδες των οποίων έχουν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες μέχρι την έναρξη ισχύος της απόφασης αυτής), μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης ποσοστό κλινών μέχρι 49% του συνόλου. Για το υπόλοιπο ποσοστό της δυναμικότητάς του θα ισχύει, το συνηθισμένο καθεστώς λειτουργίας και εκμετάλλευσης για την κάθε λειτουργική μορφή.

β) Όσον αφορά τις νέες μονάδες, το ποσοστό υπαγωγής τους στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερο. Ανέρχεται δηλαδή μέχρι το 70% της δυναμικότητάς τους.

Το μίσθωμα του καταλύματος (το οποίο κυμαίνεται ανάλογα με την περίοδο του έτους: χαμηλή, μεσαία, υψηλή), είτε αυτό έχει συμφωνηθεί σε ευρώ είτε σε συνάλλαγμα είναι δυνατό να καταβάλλεται τοις μετρητοίς ή και σε δόσεις, συμπεριλαμβανομένου του τρέχοντα τραπεζικού τόκου. Το ποσό αυτό ισοδυναμεί με το σύνολο των χρημάτων που θα πλήρωνε κανείς στο ίδιο κατάλυμα, την ίδια περίοδο, αν προτιμούσε τον κλασσικό τρόπο διακοπών για 4-5 χρόνια. Αυτό ισχύει μόνο αν υπολογίσει κανείς τις τιμές στο εξωτερικό. Αν λάβει κανείς υπόψη του τις τιμές των Ευρωπαϊκών ξενοδοχείων ή των ξενοδοχείων των Η.Π.Α., στα οποία θα παραθερίσει ο ιδιοκτήτης του Timeshare, με το ποσό που θα πληρώσει στα 4-5 χρόνια, καλύπτει το σύνολο του μισθώματος. Έτσι το Timesharing έρχεται τώρα να προσφέρει "δωρεάν" διακοπές για το υπόλοιπο συμβόλαιο χρόνου, δηλαδή για τα επόμενα 40,50 ή 60 χρόνια.

2.3 ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης είναι κάθε σύμβαση ή ομάδα συμβάσεων, που αφορά άμεσα ή έμμεσα την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, και συνάπτεται τουλάχιστον για τρία έτη, με την οποία έναντι συνολικού τιμήματος άμεσα ή έμμεσα γεννάται ή μεταβιβάζεται ή αναλαμβάνεται η υποχρέωση να μεταβιβαστεί δικαίωμα χρησιμοποίησης ενός ή περισσότερων ακινήτων, για καθορισμένη ή δυνάμενη να καθοριστεί περίοδο του έτους, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από μια εβδομάδα.

Σύμφωνα με το άρθρο 3, παράγραφος 1 του Π.Δ. 182/1999 ο πωλητής υποχρεούται να παραδίδει σε κάθε πρόσωπο που ζητά πληροφορίες για το ακίνητο ή τα ακίνητα ένα έγγραφο, το οποίο, εκτός της γενικής περιγραφής του οικείου ακινήτου ή των ακινήτων, πρέπει να περιέχει σύντομες και ακριβείς πληροφορίες τουλάχιστον για τα στοιχεία που αναφέρονται στο παράρτημα του Π.Δ. υπό α) έως ζ), θ) και ιβ) καθώς και υποδείξεις για τον τρόπο με τον οποίο είναι δυνατόν να ληφθούν συμπληρωματικές πληροφορίες.

Μεταβολές των πληροφοριών αυτών μπορούν να επέρχονται μόνο για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση του πωλητή, εκτός ρητής συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών. Οι μεταβολές αυτές πρέπει να ανακοινώνονται στον αγοραστή πριν από τη σύναψη της σύμβασης. Η σύμβαση πρέπει να αναφέρει ρητά αυτές τις μεταβολές.

Κάθε διαφήμιση του οικείου ακινήτου αναφέρει τη δυνατότητα απόκτησης του προαναφερθέντος εγγράφου και τη διεύθυνση στην οποία είναι δυνατόν να απευθυνθεί ο ενδιαφερόμενος προς το σκοπό αυτό.

Η σύμβαση συντάσσεται υποχρεωτικά συμβολαιογραφικά και πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία που αναφέρονται στο παράρτημα του Π.Δ. και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Η σύμβαση, το δεσμευτικό προσύμφωνο και το έγγραφο που αναφέρεται στο άρθρο 3 παρ.1 του Π.Δ. 182/99 πρέπει να συντάσσονται είτε στη γλώσσα του κράτους μέλους που κατοικεί ο αγοραστής, είτε στη γλώσσα του κράτους μέλους που είναι υπήκοος ο αγοραστής, κατ' επιλογή του. Σε κάθε περίπτωση η σύμβαση συντάσσεται οπωσδήποτε και στα Ελληνικά. Ο πωλητής οφείλει να παραδίδει στον αγοραστή αντίγραφο της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και χωριστό έντυπο το οποίο περιέχει τις πληροφορίες σχετικά με το δικαίωμα υπαναχώρησης και καταγγελίας και συνοδεύεται από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης. Ο πωλητής οφείλει να παραδίδει στον αγοραστή πιστή μετάφραση της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου στη γλώσσα του κράτους μέλους που βρίσκεται το ακίνητο ή σε μια από τις γλώσσες της Κοινότητας του κράτους μέλους όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Με την επιφύλαξη της εφαρμογής των γενικών διατάξεων περί ακυρότητας των συμβάσεων ο αγοραστής δικαιούται:

α) Να υπαναχωρήσει, χωρίς μνεία λόγου, εντός προθεσμίας δέκα ημερολογιακών ημερών από την παράδοση στον αγοραστή αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και του χωριστού έντυπου συνοδευόμενο από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης. Εάν η δέκατη μέρα είναι αργία, η προθεσμία παρατείνεται μέχρι την επόμενη εργάσιμη μέρα. Εάν δεν παραδοθεί στον αγοραστή το παραπάνω χωριστό έντυπο, η δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει τρεις μήνες από την παράδοση στον αγοραστή του αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου. Σε περίπτωση που εντός της προθεσμίας των τριών μηνών παρασχεθεί το παραπάνω έντυπο, τότε ο αγοραστής θα διαθέτει από τη στιγμή αυτή την δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης.

β) Να καταγγείλει τη σύμβαση, αν αυτή δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία α), β), γ), δ1), δ2), η), θ), ια), ιβ) και ιγ) του παραρτήματος του Π.Δ., εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη στιγμή της παράδοσης αντιγράφου της σύμβασης.

Εάν εντός της προθεσμίας των τριών μηνών παρασχεθούν οι εν λόγω πληροφορίες, ο αγοραστής θα διαθέτει από τη στιγμή αυτή την δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης που προβλέπεται στην περίπτωση α),

γ) Επίσης, ο αγοραστής δικαιούται να υπαναχωρήσει εντός (10) δεκαημέρου από την επόμενη μέρα της λήξης της τρίμηνης προθεσμίας καταγγελίας, που προβλέπεται από την β) περίπτωση, εφόσον δεν έχει ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας και η σύμβαση δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία α), β), γ), δ1), δ2), η), θ), ια), ιβ) και ιγ) του παραρτήματος του Π.Δ.

Εάν ο αγοραστής υπαναχωρήσει χωρίς μνεία λόγου εντός δέκα ημερών από την υπογραφή της σύμβασης και εφόσον έχει απευθύνει σχετική έγγραφη κοινοποίηση πέραν από την λήξη της παραπάνω προθεσμίας, θα εξοφλήσει μόνο τα έξοδα που προέκυψαν από την σύναψη της σύμβασης και την υπαναχώρηση εξ αυτής, στο παραπάνω διάστημα. Τα έξοδα αυτά πρέπει να τα αναφέρει ρητά η σύμβαση και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνουν ποσοστό 3% του συμφωνηθέντος τιμήματος.

Εάν όμως ο αγοραστής καταγγείλει τη σύμβαση, γιατί δεν περιέχει τις πληροφορίες του παραρτήματος του Π.Δ. μέσα σε τρεις μήνες από τη σύναψη της σύμβασης δεν υποχρεούται σε καμία εξόφληση.

Απαγορεύεται κάθε πληρωμή προκαταβολής από τον αγοραστή πριν από τη λήξη της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης (εδάφ. α), β) και γ) της παρ. 1 του άρθρου 4), και δεν επιτρέπεται μεταγραφή. Στις περιπτώσεις που το τίμημα καλύπτεται από πίστωση εν όλω ή εν μέρει και εφόσον ο αγοραστής τυγχάνει να καταγγείλει τη σύμβαση ή να υπαναχωρήσει απ' αυτή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4, καταγγέλλεται αυτοδίκαια και η σύμβαση πίστωσης, χωρίς καταβολή αποζημίωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Κ.

Ρήτρες με τις οποίες ο αγοραστής παραιτείται από την άσκηση των δικαιωμάτων που αναφέρει το προεδρικό διάταγμα ή ο πωλητής απαλλάσσεται

των ευθυνών που απορρέουν από το προεδρικό διάταγμα, απαγορεύονται και είναι άκυρες.

Εάν μία σύμβαση υπάγεται στη νομοθεσία τρίτης χώρας, μη μέλους της Ε.Ε. κάθε αγοραστής, ανεξάρτητα αν είναι κάτοικος ή πολίτης κράτους μέλους, μπορεί να επωφελείται από τις προστατευτικές διατάξεις του Π.Δ. 182/99 εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε ένα από τα κράτη μέλη της Ε.Ε. ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και αχθεί υπόθεση ενώπιον ελληνικού δικαστηρίου.

2.4 ΟΙ ΡΙΖΕΣ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ

Η ιδέα των χρονομεριστικών διακοπών γεννήθηκε στην Ευρώπη το 1963, όταν μια Ελβετική εταιρεία η Harimag ξεκίνησε να πουλάει μερίδια κάποιων παραθεριστικών κέντρων ανά την Ευρώπη. Τρία (3) χρόνια αργότερα ένας όμιλος Ιαπωνικών εταιρειών ίδρυσε το Japan Villa Club στο Τόκιο. Τα δύο αυτά πρωτοπόρα σχέδια βασίζονταν σ' ένα σύστημα αγοράς "πόντων", με τους οποίους μπορούσε ο κάτοχος τους να αγοράζει εβδομάδες διακοπών ανάλογα με την αγοραστική αξία των "πόντων".

Το 1967 ένας δαιμόνιος ξενοδόχος στις Γαλλικές Άλπεις, ξεκίνησε αυτό το οποίο θα γινόταν ο πιο κοινός τύπος χρονομεριδίου : Την πώληση του δικαιώματος στον αγοραστή, να χρησιμοποιεί συγκεκριμένες εβδομάδες στο ξενοδοχείο για διακοπές. Την συγκεκριμένη στιγμή βέβαια η ιδέα αυτή δεν είχε το αναμενόμενο αποτέλεσμα.

Στα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του 1970 οι επιχειρηματίες παραθεριστικών κατοικιών στην Φλόριντα των Ενωμένων Πολιτειών απολάμβαναν μια τρομερή αύξηση των πωλήσεων τους και έβαλαν εμπρός τον σχεδιασμό και την κατασκευή και άλλων παραθεριστικών κατοικιών έτσι ώστε να ικανοποιήσουν την ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση. Η δεύτερη πετρελαϊκή κρίση όμως, στα μέσα της δεκαετίας του 1970, χτύπησε σκληρά την Αμερικάνικη οικονομία με αποτέλεσμα μέσα σε ελάχιστο χρόνο οι πωλήσεις παραθεριστικών κατοικιών να πέσουν κατακόρυφα και συνεπώς οι επιχειρηματίες να ψάξουν νέους τρόπους για να πωλήσουν τις άδειες ιδιοκτησίες τους.

Ανακάλυψαν λοιπόν τις χρονομεριστικές διακοπές και ταυτόχρονα αναμείχθηκαν νέες τεχνικές πωλήσεων και marketing οι οποίες είχαν ως σκοπό την πώληση ενός διαμερίσματος 50 φορές: 1 φορά για κάθε εβδομάδα του χρόνου. Οι πωλητές όμως, σύντομα ήρθαν αντιμέτωποι με ένα πρόβλημα το οποίο προέκυψε από τις ίδιες τις απαιτήσεις των πελατών τους: Ενώ οι αγοραστές ενθουσιάζονταν με την ιδέα της χρονομεριστικής μίσθωσης με το διαμέρισμα και το συγκρότημα στο οποίο θα αγόραζαν, δεν τους άρεσε η προοπτική να ταξιδεύουν κάθε χρόνο στο ίδιο συγκρότημα, την ίδια περίοδο.

Αποτέλεσμα αυτού του προβληματισμού ήταν η επινόηση και η ανάμιξη

μιας εξαιρετικά απλής ιδέας: Να δίνεται η δυνατότητα στον κάτοχο χρονομεριδίου να ανταλλάσσει την εβδομάδα του στο συγκρότημα στο οποίο έχει αγοράσει με έναν άλλο κάτοχο χρονομεριδίου ο οποίος έχει αγοράσει σε κάποιο άλλο συγκρότημα. Σαν αποτέλεσμα αυτής της ιδέας ιδρύθηκε το 1974 η R.C.I. από τον John και την Christel de Haan. Προσέλκυσαν έναν αριθμό από συγκροτήματα και γενικά επιχειρήσεις που ασχολούνταν με τα χρονομερίδια και άρχισαν τις ανταλλαγές μεταξύ των κατόχων χρονομεριδίων έτσι ώστε οι ανταλλαγές να θεωρούνται ένα πολύ ζωτικό και κρίσιμο μέρος της βιομηχανίας της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Αμέσως μετά το 1975 εμφανίσθηκε και ο πρώτος ανταγωνιστής η Interval International και στην πραγματικότητα οι δύο αυτές εταιρείες ανταλλαγών λειτούργησαν καταλυτικά στην ολοένα και αυξανόμενη πώληση χρονομεριδίων τα επόμενα 10 χρόνια στις Η.Π.Α..

Στην Αγγλία την ίδια περίοδο, ανεξάρτητα από τις Η.Π.Α. είχαν αρχίσει οι πρώτες προσπάθειες διάθεσης χρονομεριδίων από τον Βρετανό επιχειρηματία, ονόματι Frank Chapman. Ο Chapman νόμιζε ότι είχε ανακαλύψει κάτι πρωτοποριακό ώσπου κάποιοι φίλοι του που γύρισαν από την Αμερική τον πληροφόρησαν ότι η ιδέα των χρονομεριδίων πουλάει ήδη πολύ καλά στη Φλόριντα. Στην συνέχεια χωρίς κάποια ιδιαίτερη στρατηγική, χρονομερίδια άρχισαν να πωλούνται στην Γαλλία, την Ιταλία και στις Σκανδιναβικές χώρες.

Η Ευρωπαϊκή βιομηχανία χρονομεριδίων γεννήθηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1970 και στις αρχές της δεκαετίας του 1980 αλλά απέτυχε να κερδίσει κάποιο μεγάλο μερίδιο στην αγορά διακοπών, κυρίως εξαιτίας της θέσης και του τρόπου προώθησης που έλαβε το προ-ίόν στην αγορά. Τα χρονομερίδια προωθήθηκαν στην αγορά της Ευρώπης από τους Marketers, ως απόκτηση κάποιου περιουσιακού στοιχείου και όχι ως μελλοντική εξασφάλιση διακοπών.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1980 η πώληση χρονομεριδίων στην Φλόριντα αλλά και σε άλλα παραθεριστικά κέντρα της Αμερικής έφτασε στο απόγειο της, εξαιτίας κυρίως των υπερβολών των πωλητών χρονομεριδίων οι οποίοι στην προσπάθεια τους να πουλήσουν όσο το δυνατόν περισσότερο κατέφευγαν σε αντιεπαγγελματικές μεθόδους. Η ίδια η βιομηχανία χρονομεριστικής μίσθωσης προσπάθησε να οργανωθεί από μόνη της και να επιβάλλει στα μέλη της κάποιον κώδικα συμπεριφοράς κατά την διάρκεια της πώλησης. Οι κρατικές όμως αρχές της πολιτείας της Φλόριντα πρόλαβαν και έθεσαν σε λειτουργία νόμο ο οποίος περιόριζε τμηματικά τις ενέργειες πώλησης.

Οι επιχειρηματίες έπρεπε πια να έχουν ειδική άδεια, θεσπίστηκαν νόμοι για την προστασία του καταναλωτή και οι εταιρείες ανταλλαγών έπρεπε να αποκαλύψουν τις λειτουργικές μεθόδους τους και τα επίσημα στατιστικά τους. Το παράδειγμα της πολιτείας της Φλόριντα το ακολούθησαν και άλλες πολιτείες των Η.Π.Α..

Σαν αποτέλεσμα η ανάμιξη των πωλήσεων περιορίστηκε αφού οι επιχειρηματίες και οι Marketers ήρθαν αντιμέτωποι μ' ένα νέο νομικό και αρκετά αυστηρό περιβάλλον. Η επιχειρηματική τους βέβαια δραστηριότητα δεν σταμάτησε εκεί αφού ένας αριθμός έμπειρων Marketers ήρθε στην Ευρώπη και έπεισε τους ιδιοκτήτες παραθεριστικών συγκροτημάτων και κατοικιών στην Algarve της Πορτογαλίας και στην Τενερίφη της Ισπανίας τα δοκιμάσουν την

εισαγωγή των χρονομεριδίων στα συγκροτήματά τους.

Η ήδη δοκιμασμένη και πετυχημένη τεχνική πωλήσεων της Φλόριντα, χρησιμοποιήθηκε και στην παρθένα αγορά διακοπών της Βρετανίας και είχε ως αποτέλεσμα την τελικά Πανευρωπαϊκή εκτόξευση πωλήσεων των (χρονομεριστικών διακοπών). Ακολούθως πολλοί επιχειρηματίες ξεκίνησαν τις δραστηριότητες τους στα Κανάρια Νησιά, στην Algarve και στην Costa del Sol 801 της Ισπανίας. Η Βρετανία επιλέχθηκε ως πρώτη αγορά από τους Αμερικάνους γιατί είχε το τεράστιο πλεονέκτημα ότι θα μπορούσαν να δουλέψουν στην ίδια τους τη γλώσσα και όχι σε κάποια άλλη γλώσσα η οποία κατ' αρχήν ίσως τους δημιουργούσε προβλήματα.

2.5 TO TIME SHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στην Ελλάδα, ο θεσμός εισήχθη περίπου πριν από 20 χρόνια με την ονομασία "σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης" και αποτέλεσε μία από τις νέες μορφές εναλλακτικού τουρισμού. Όταν αναφερόμαστε στο time sharing εννοούμε τη σύμβαση που αφορά στην απόκτηση δικαιώματος χρήσης ενός ακινήτου για συγκεκριμένη περίοδο εντός του έτους, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της μιας εβδομάδας και συνάπτεται για διάστημα 3 έως 60 ετών, έναντι συνολικού τιμήματος. Όταν λέμε ακίνητο εννοούμε το τουριστικό κατάλυμα από κατηγορία AA μέχρι και B, καθώς και τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, με βασική προϋπόθεση να λειτουργούν με το ειδικό σήμα του ΕΟΤ.

Στη χώρα μας σήμερα δραστηριοποιούνται γύρω στις 20 εταιρίες χρονομεριδίων με επικεφαλής στον τομέα του timeshare exchange την RCI (πρωτίστως) και την Interval. Σύμφωνα με ανεπίσημα στοιχεία, ο αριθμός χρονομεριδίων είναι της τάξης των 20.000, από τα οποία 14.000 ανήκουν σε Έλληνες και τα υπόλοιπα 6.000 σε ξένους.

Το γεγονός ότι παραμένει σε χαμηλά επίπεδα η ζήτηση στην Ελλάδα έχει να κάνει και με τον τρόπο προώθησης του προϊόντος, καθώς στις περισσότερες περιπτώσεις γίνεται με τη μέθοδο του off site selling (πώληση μέσω προωθητικού κέντρου). Με τη μέθοδο αυτή δεν δίνεται η δυνατότητα στον αγοραστή να δει τι ακριβώς αγοράζει παρά μόνο μέσω ενημερωτικού υλικού, κάτι που μειώνει τις πιθανότητες να προχωρήσει κάποιος σε αγορά.

Μια έρευνα αγοράς που διενήργησε η RCI Ελλάς, θέλοντας να έχει μια επιστημονική εικόνα για το προφίλ των αγοραστών χρονομεριδίων αλλά και τη γνώμη τους για το προ ιόν έδειξε ότι:

* Ο μέσος όρος ηλικίας του Έλληνα ιδιοκτήτη χρονομεριδίου είναι τα 45 χρόνια.

* Το 85% των ερωτηθέντων είναι απόφοιτοι ανωτέρας ή ανωτάτης σχολής, μέσου και άνω οικονομικού επιπέδου, παντρεμένοι και με πλήρη απασχόληση.

* Η πλειοψηφία των ιδιοκτητών (74%) πιστεύει ότι ο κύριος λόγος αγοράς

χρονομεριδίου ήταν η δυνατότητα ανταλλαγής διακοπών.

* Ένα συντριπτικό ποσοστό ιδιοκτητών (85%) είναι διατεθειμένο να ανανεώσει την συνδρομή του και να συνεχίσει να ανταλλάσσει το χρονομερίδιο του μ' άλλους προορισμούς διακοπών.

* Ο δημοφιλέστερος προορισμός για τους Έλληνες είναι η ίδια η Ελλάδα και ακολουθούν τα θέρετρα της Ισπανίας, των Καναρίων Νήσων και της Φλόριντα όσον αφορά τις ΗΠΑ.

Η υψηλή ποιότητα την οποία απολαμβάνουν οι ιδιοκτήτες χρονομεριδίων αλλά και οι συμφέρουσες τιμές είναι σίγουρο ότι θα προσελκύσουν και άλλους Έλληνες αγοραστές οι οποίοι θα επενδύσουν σε χρόνο διακοπών σ' ένα συγκρότημα.

2.6 ΟΡΟΙ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Εκτός από το γεγονός ότι, όπως είδαμε, στο σύστημα αυτό δεν είναι δυνατόν να υπαχθούν τα τουριστικά καταλύματα κάθε λειτουργικής μορφής, από την ίδια Υ.Α. τίθενται και ορισμένοι πρόσθετοι περιορισμοί.

Συγκεκριμένα, τα καταλύματα θα πρέπει να είναι Β τάξης και άνω, ανεξάρτητα από την λειτουργική τους μορφή, η οποία όμως, τονίζουμε, δεν μπορεί να είναι παρά μια μόνο από τις παραπάνω. Ορίζεται ακόμα, όπως εξάλλου είναι φυσικό, ότι θα πρέπει να λειτουργούν με βάση τις γενικές διατάξεις του νόμου όσον αφορά τις άδειες που χορηγούνται από τον Ε.Ο.Τ.

Οι σημαντικότεροι όμως και πιο περίπλοκοι περιορισμοί αφορούν το θέμα του ποσοστού της μονάδας το οποίο μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης. Πρέπει, λοιπόν, να τονισθεί ιδιαίτερα ότι δεν είναι δυνατό να λειτουργήσει ένα τουριστικό κατάλυμα στο σύνολο του με τη μορφή αυτή. Πράγματι μόνο ένα τμήμα του είναι δυνατόν να υπαχθεί στο καθεστώς αυτό, ενώ το υπόλοιπο πρέπει να λειτουργεί κανονικά, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη συγκεκριμένη μορφή που έχει.

Το ποσοστό που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης δε θα πρέπει να υπερβαίνει τα μέγιστα ποσοστά της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας σε κλίνες, όπως ορίζεται από την Υ.Α. Η απόφαση αυτή, ειδικότερα, καθορίζει ότι η υπαγωγή στο καθεστώς αυτό είναι δυνατό να αφορά τα παρακάτω μέγιστα ποσοστά της συνολικής σε κλίνες δυναμικότητας των τουριστικών καταλυμάτων, ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή:

α) Εάν πρόκειται για υφιστάμενες μονάδες μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς της Χρονομεριστική μίσθωσης ποσοστό κλινών μέχρι 49% του συνόλου. Για το υπόλοιπο ποσοστό της δυναμικότητας τους θα ισχύει, όπως ήδη επισημάναμε, το σύννηθες καθεστώς λειτουργίας και εκμετάλλευσης για τη

λειτουργική μορφή.

Αμφισβήτηση θα μπορούσε να δημιουργηθεί όσον αφορά την έννοια των <<υφισταμένων μονάδων>>. Διευκρινίζεται, όμως, και το σημείο αυτό από την Υ.Α., σύμφωνα με την οποία υφιστάμενες μονάδες, για την εφαρμογή βέβαια της συγκεκριμένης απόφασης, είναι εκείνες των οποίων έχουν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες μέχρι την έναρξη ισχύος της.

β) Όσον αφορά τις νέες μονάδες, το ποσοστό υπαγωγής τους στο καθεστώς της Χρονομεριστικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερο. Ανέρχεται δηλαδή μέχρι το 70% της δυναμικότητάς τους.

Για τις οποιεσδήποτε, πάντως, υφιστάμενες μονάδες που υπάγονται στο καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, είναι δυνατό να προστεθεί χώρος κουζίνας. Αυτό, όμως, μπορεί να γίνει μόνο εφόσον ο προορισμένος για τέτοια μίσθωση χώρος έχει εμβαδόν 15τ.μ, και η επιφάνεια της κουζίνας που προστίθεται δεν υπερβαίνει το 1 τ.μ., έτσι ώστε η επιφάνεια που μένει να μην είναι μικρότερη από 14 τ.μ. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει, ακόμη, να εξασφαλίζεται ύδρευση, ηλεκτροδότηση, αποχέτευση και τεχνητός εξαερισμός (με απορροφητήρα) της κουζίνας, καθώς και ορθή οργάνωση του χώρου. Εάν η επιφάνεια του χώρου (αρχική ή μετά από τυχόν μετατροπή) είναι μεγαλύτερη από 15 τ.μ., ο χώρος κουζίνας είναι δυνατό να υπερβαίνει το 1 τ.μ.)

Οι μετατροπές που μπορεί να είναι απαραίτητες για τα παραπάνω θα πρέπει βέβαια να εγκριθούν από τον Ε.Ο.Τ., μετά από σχετική αίτηση του επιχειρηματία, συνοδευόμενη πάντα από τα αρχιτεκτονικά σχέδια μετατροπών.

Ας επανέλθουμε, όμως, στους όρους υπαγωγής των μονάδων στα συστήματα χρονομεριστικής μίσθωσης, οι οποίοι συμπληρώνονται με τα παρακάτω.

Το τμήμα της δυναμικότητας της μονάδας που λειτουργεί με το καθεστώς αυτό θα πρέπει απαραίτητα να είναι συνεχόμενο ή οργανικά ενοποιημένο σε κτιριακές ενότητες.

Απαραίτητη είναι η παρακάτω διευκρίνιση: Με σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, εκμισθώνονται μόνο χώροι που προορίζονται για διανυκτέρευση και διαμονή, δηλαδή δωμάτια, σουίτες, οικίσκοι, επιπλωμένα διαμερίσματα κ.τ.λ. Δεν είναι δηλαδή δυνατό να συμβεί αυτό, όσον αφορά κοινόχρηστους χώρους ή χώρους που προορίζονται για άλλη ειδική χρήση π.χ. σάουνα, γυμναστήριο, γήπεδο αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής κ.τ.λ.

2.6.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ο επιχειρηματίας που επιθυμεί την υπαγωγή της τουριστικής του εγκατάστασης στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης θα πρέπει να

υποβάλλει σχετική αίτηση στον Ε.Ο.Τ. με στόχο την έκδοση της απαραίτητης απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

Στην αίτηση αυτή θα πρέπει να προσδιορίζεται και το ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, του οποίου ζητείται η υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η παραπάνω αίτηση θα πρέπει να συνοδεύεται υποχρεωτικά από κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή και μισθωτών, ο οποίος να ρυθμίζει λεπτομερειακά τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα τους. Ειδικότερα, στον κανονισμό αυτό θα πρέπει, ανάμεσα στα άλλα, να προβλέπονται ρητά και οι παρακάτω υποχρεώσεις του εκμισθωτή:

-Η διατήρηση των μισθίων και των κοινόχρηστων χώρων και γενικά του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας σε καλή λειτουργική κατάσταση. Η κατάσταση αυτή θα πρέπει να είναι ανάλογη με την απαιτούμενη για την λειτουργική μορφή και την τάξη στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. και γενικά την τουριστική νομοθεσία.

-Η άμεση επισκευή φθορών και ζημιών που τυχόν παρουσιάζονται. Επίσης η τακτική ανανέωση του κάθε είδους εξοπλισμού της μονάδας, είτε αυτές είναι ενσωματωμένες στις κτιριακές εγκαταστάσεις, είτε είναι κινητές, όπως π.χ. σκευή έπιπλα, κλινοσκεπάσματα κ.τ.λ.

-Η διατήρηση του προσωπικού που θεωρείται απαραίτητο για την πλήρη λειτουργία της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, τόσο όσον αφορά τον αριθμό του όσο και την ειδίκευση του. Ακόμη η καταβολή μισθών, αμοιβών, εργοδοτικών και ασφαλιστικών εισφορών και λοιπών δαπανών, που αναφέρονται στο προσωπικό αυτό.

-Η καταβολή φόρων, τελών και λοιπών δικαιωμάτων προς το Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α ή τρίτους. Η εξοφλήσει των κάθε είδους λογαριασμών των διάφορων παροχών της μονάδας (Δ.Ε.Η, Ο.Τ.Ε., ύδρευση κ.τ.λ) καθώς και η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων που γεννώνται από τη λειτουργία του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας.

Ο κανονισμός υπογράφεται από τους αντισυμβαλλόμενους και αποτελεί υποχρεωτικά παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η σύμβαση αυτή, για να είναι έγκυρη, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου και να υποβληθεί σε μεταγραφή.

Στο σημείο αυτό πρέπει να επισημάνουμε μία από τις ιδιαιτερότητες, σε σχέση με την κλασική μίσθωση πράγματος, της χρονομεριστικής μίσθωσης, για την οποία κατ' εξαίρεση προβλέπεται κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή του. Πράγματι σύμφωνα με το άρθρο 618 Α.Κ. η διαδικασία αυτή προβλέπεται μόνον για τις μισθώσεις ακινήτου για χρόνο μακρύτερο των εννέα ετών, έτσι ώστε να είναι ισχυρή απέναντι στο νέο κτήτορα. Στην περίπτωση, όμως, της χρονομεριστικής μίσθωσης αυτό ισχύει και για συμβάσεις μικρότερης διάρκειας, δεδομένου ότι αυτή όπως είπαμε, μπορεί να συνομολογείται για χρονικό διάστημα 5 έως 60 ετών. Κατά συνέπεια για την ειδική αυτή μορφή

μίσθωσης απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή του και για τις συμβάσεις που έχουν διάρκεια μικρότερη των εννέα αλλά τουλάχιστον απαραίτητα των πέντε ετών.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος, για θέματα βέβαια που δεν ρυθμίζονται από τις διατάξεις της ειδικής νομοθεσίας για την Χρονομεριστική μίσθωση.

Πρέπει όμως να διευκρινιστεί ότι δεδομένου ότι οι συμβάσεις αυτές αποτελούν μακροχρόνιες μισθώσεις, ισχύουν και γι' αυτές πλήρως οι διατάξεις που αφορούν την κτήση, εκ μέρους αλλοδαπών δικαιωμάτων σε ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές.

2.7 ΤΙ ΑΚΡΙΒΩΣ ΑΓΟΡΑΖΕΙ ΚΑΝΕΙΣ ΜΕ ΤΟ TIMESHARING Η ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ:

Αυτό που αγοράζει κανείς με το σύστημα Timesharing είναι ουσιαστικά ένας τίτλος διακοπών, είναι απόλυτα κατοχυρωμένος στο υποθηκοφυλακείο και μπορεί κανείς οποιαδήποτε στιγμή να το μεταβιβάσει, να το διαθέσει, να το πουλήσει ή να το κληροδοτήσει χωρίς φορολογικές επιβαρύνσεις.

Με το Timesharing, αγοράζει κανείς και μάλιστα με ευκολίες 1,2,3 ή και περισσότερες εβδομάδες διακοπών σε ένα υπερπολυτελές ξενοδοχείο μια συγκεκριμένη ημερομηνία για 30,40, ή και 50 χρόνια ακόμη.

Με τον τρόπο αυτό έχει εξασφαλίσει σε προσωπικά επιλεγμένη περιοχή το συγκεκριμένο χώρο για να κάνει τις διακοπές του κάθε χρόνο. Δεν έχει τη φροντίδα της ασφάλειας ή της συντήρησης, μια και αυτά πραγματοποιούνται για λογαριασμό του, όπως και για λογαριασμό των άλλων, από οργανωμένο φορέα και σε πολύ χαμηλό σχετικά κόστος.

Έτσι, ο σχετικά νέος θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης εξαπλώνεται ραγδαία σε όλο τον κόσμο. Σύμφωνα με στατιστικές, ενώ το 1975 υπήρχαν 170 περίπου τέτοια κέντρα διακοπών με 63.000 δικαιούχους-ιδιοκτήτες, σήμερα υπολογίζεται ότι υπάρχουν σε όλο τον κόσμο περισσότερα από 3.250 κέντρα με πάνω από 2.200.000 οικογένειες - μέλη.

Ξενοδοχεία, που λειτουργούν με τον θεσμό του Timesharing έχουν πληρότητα 85-88% καθ' όλη τη διάρκεια της σεζόν.

Προκειμένου να προβεί κανείς σε χρονομίσθωση, προϋπόθεση είναι να μελετήσει καλά και να αποδεχθεί τους όρους της σχετικής με το κατάλυμα που τον ενδιαφέρει σύμβασης καθώς και του εγκεκριμένου από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού κανονισμού σχέσεων Εκμισθωτή - Μισθωτών που αφορά το κατάλυμα το ίδιο και ουσιαστικά ρυθμίζει τις σχέσεις Επιχειρηματία - Ξενοδόχου και Χρονομισθωτών.

Ο Νόμος υποχρεώνει τον Εκμισθωτή να παραχωρεί κάθε χρόνο στον μισθωτή τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν πλήρη

ξενοδοχειακή εξυπηρέτηση και άλλες συναφείς υπηρεσίες για το καθορισμένο από τη σύμβαση διάστημα.

Ο μισθωτής εξάλλου οφείλει να καταβάλει το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί εφ' άπαξ και κάθε έτος ένα λογικό ποσό για την παροχή, συναφών με τα χρονομερίδια, υπηρεσιών (καθαριότητα, αλλαγή λινών, φύλαξη και συντήρηση μισθίων και κοινοχρήστων χώρων κ.λ.π.).

Η απόκτηση χρονομεριδίων σε ένα συγκεκριμένο συγκρότημα δεν υποχρεώνει τον χρονομισθωτή να επανέρχεται κάθε χρόνο και για μια σειρά ετών στην ίδια περιοχή και στο ίδιο κατάλυμα. Αντίθετα, το μεγάλο πλεονέκτημα που προσφέρει το νέο αυτό σύστημα διακοπών είναι οι **Ανταλλαγές**. Διεθνείς Εταιρείες Ανταλλαγών εξυπηρετούν τους Μισθωτούς προσφέροντάς τους τη δυνατότητα να επισκεφθούν χωρίς κόστος διαμονής για τους ίδιους και τις οικογένειές τους περισσότερες από 2.000 επιλεγμένες μονάδες σε πάνω από 70 χώρες.

Ο Μισθωτής έχει το δικαίωμα να ζητήσει ανταλλαγή:

1. Σε άλλο συγκρότημα ή άλλη περιοχή της Ελλάδος.
2. Σε άλλο συγκρότημα σε μια από τις χώρες που αναφέρονται στα Προγράμματα Ανταλλαγών.
3. Σε άλλη χρονική περίοδο του έτους σε οποιοδήποτε προορισμό επιλέξει.

Ουσιαστικά οι χρονοδιακοπές αφήνουν ελεύθερο το χρονομισθωτή ν' αποφασίσει που και πώς θα περάσει τις διακοπές του κάθε χρόνο χωρίς τον φόβο να επηρεαστεί, από τον πληθωρισμό, το κόστος του παραθεριστικού καταλύματος.

Σήμερα λοιπόν το Timesharing υποκαθιστά τη ρουτίνα της μόνιμης εξοχικής κατοικίας, δίνοντας τη δυνατότητα στον αγοραστή να γνωρίσει όλο τον κόσμο.

Εάν λοιπόν ο αγοραστής θέλει να αποκτήσετε εξοχικό σπίτι στο βουνό ή δίπλα στη θάλασσα, σε κάποιο τροπικό νησί, ή στο Λονδίνο, το Παρίσι, την Αμερική ή άλλα 2.156 σημεία σε όλο τον κόσμο, τότε το σύστημα χρονοδιακοπών ή αλλιώς TIMESHARE, μπορεί να κάνει το όνειρό του πραγματικότητα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΠΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ TIMESHARING

3.1. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.2 ΚΑΤΑΒΟΛΗ- ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

3.3 ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ –ΚΥΡΩΣΕΙΣ

3.4 ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.4.1 ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΚΑΙ TIMESHARING

ΠΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ TIMESHARING

Η δυνατότητα ανταλλαγής κάθε χρονομεριδίου με κάποιο άλλο σε εκατοντάδες μέρη της γης είναι το κυριότερο κίνητρο για την αλματώδη άνοδο και την διεθνοποίηση του θεσμού. Οι ανταλλαγές έλυσαν το πρόβλημα που παρουσίαζε μέχρι τότε ο θεσμός. Οι δύο μεγάλες εταιρείες ανταλλαγών (Internal International , Resorts condominium International)ώθησαν, ενημέρωσαν και εδραίωσαν τον θεσμό σε περίπου 50 χώρες σε όλο τον κόσμο με περίπου 3.000 συμμετέχοντα τουριστικά συγκροτήματα.

Το Timesharing, γνωστό και ως χρονομεριστική μίσθωση, αποτελεί έναν εναλλακτικό τρόπο διακοπών που προσφέρει τη δυνατότητα να απόλαυσης ποιοτικής διαμονής και εξαιρετικών εγκαταστάσεων αναψυχής.

Ο καταναλωτής αποκτά το δικό του εξοχικό σπίτι στην αγαπημένη του τοποθεσία. Δυστυχώς όμως γρήγορα διαπιστώνει πως τα χρήματα που ξόδεψε είναι δυσανάλογα με το μικρό χρονικό διάστημα που θα το χρησιμοποιήσει. Γιατί λοιπόν να μην αγοράσει ακριβώς τον χρόνο που χρειάζεται για τις διακοπές του;

Το Timesharing είναι μία πολυετής μίσθωση ενός ειδικά διαμορφωμένου ξενοδοχειακού δωματίου. Αγοράζοντας δηλαδή, μία ή δύο εβδομάδες Timesharing αποκτά το δικαίωμα χρήσης αυτών των εβδομάδων για τα επόμενα 60 χρόνια. Κάνοντας χρήση του χρονομεριδίου του μπορεί να παραθερίσει με την οικογένειά του κάθε χρόνο στο Porto Hydra Hotel χωρίς να χρειαστεί ξανά να πληρώσει για την διαμονή του.

Το πρόγραμμα ανταλλαγής διακοπών επιτρέπει στους ιδιοκτήτες χρονομεριδίων να ανταλλάσσουν τις εβδομάδες διακοπών που έχουν αγοράσει ώστε να μην χρειάζεται να επισκέπτονται κάθε χρόνο το Porto Hydra Hotel για τις διακοπές τους.

Το χρονομερίδιο του (εβδομάδα Timesharing), μπορεί να το υπομισθώσει, να το μεταπωλήσει ή ακόμη και να το μεταβιβάσει στα παιδιά του.



Πως Λειτουργεί

Το **Timesharing**, γνωστό και ως χρονομεριστική μίσθωση, αποτελεί έναν εναλλακτικό τρόπο διακοπών που σας προσφέρει τη δυνατότητα να απολαύσετε ποιοτική διαμονή και εξαιρετικές εγκαταστάσεις αναψυχής.

Φανταστείτε ότι επιτέλους αποκτήσατε το δικό σας εξοχικό σπίτι στην αγαπημένη σας τοποθεσία. Ακούγεται θαυμάσιο. Δυστυχώς όμως γρήγορα θα διαπιστώνετε πως τα χρήματα που ξοδέψατε είναι δυσανάλογα με το μικρό χρονικό διάστημα που θα το χρησιμοποιούσατε. Γιατί λοιπόν να μην αγοράσετε ακριβώς τον χρόνο που χρειάζεστε για τις διακοπές σας;



Το **Timesharing** είναι μία πολυετής μίσθωση ενός ειδικά διαμορφωμένου ξενοδοχειακού δωματίου. Αγοράζοντας δηλαδή, μία ή δύο εβδομάδες **Timesharing** αποκτάτε το δικαίωμα χρήσης αυτών των εβδομάδων για τα επόμενα 60 χρόνια. Κάνοντας χρήση του χρονομεριδίου σας μπορείτε να παραθερίζετε με την οικογένειά σας κάθε χρόνο στο **Porto Hydra Hotel** χωρίς να χρειαστεί ξανά να πληρώσετε για την διαμονή σας.

Το πρόγραμμα ανταλλαγής διακοπών επιτρέπει στους ιδιοκτήτες χρονομεριδίων να ανταλλάσσουν τις εβδομάδες διακοπών που έχουν αγοράσει ώστε να μην χρειάζεται να επισκέπτονται κάθε χρόνο το Porto Hydra Hotel για τις διακοπές τους.

Το χρονομεριδίό σας (εβδομάδα **Timesharing**), μπορείτε να το υπομισθώσετε, να το μεταπωλήσετε ή ακόμη και να το μεταβιβάσετε στα παιδιά σας.

3.1 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Η σύμβασή χρονομεριστικής μίσθωσης πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει ή να προβλέπει:

α) Τα ονοματεπώνυμα των συμβαλλομένων, τη διεύθυνση κατοικίας και την εθνικότητα τους. Σε περίπτωση νομικών προσώπων θα πρέπει αντίστοιχα να περιλαμβάνονται η κατοικία και η εθνικότητα τους.

β) Τον προσδιορισμό και την πλήρη περιγραφή του μισθίου καθώς και των κάθε είδους εξοπλισμό του, στον οποίο θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται και ο κινητός εξοπλισμός.

γ) Τη διάρκεια της μίσθωσης και τον ημερολογιακό προσδιορισμό της κατ' έτος ισχύος της.

δ) Το μίσθωμα, τον τρόπο εξόφλησής του και το νόμισμα στο οποίο συμφωνείται. Αν είναι μόνιμος κάτοικος του εξωτερικού ή έχει την έδρα του στο εξωτερικό, το μίσθωμα συμφωνείται σε συνάλλαγμα, το οποίο εκχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή του. Με το θέμα αυτό όμως θα ασχοληθούμε στη συνέχεια

ε) Τον τρόπο υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων, που βαρύνουν αναλογικά κάθε μισθωτή.

στ) Την εφαρμογή του ελληνικού δικαίου και τη δικαιοδοσία των ελληνικών δικαστηρίων.

ζ) Τους όρους τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από το μισθωτή σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα.

η) Τους όρους και τα τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση των κάθε είδους εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής ή αθλητισμού. Επίσης για τις τυχόν, εκ μέρους του εκμισθωτή, συμπληρωματικές παροχές και εξυπηρετήσεις, παραδείγματος χάριν προσθήκη επιπλέον κλινών, επίπλων και λοιπού εξοπλισμού.

Δεδομένου ότι επιτρέπεται σαφώς η υπομίσθωση ή η παραχώρηση της χρήσης από τον αρχικό μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα, οι παραπάνω υποχρεώσεις πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνονται και στις συμβάσεις αυτές.

Κάθε εκμισθωτής καταλύματος που υπάγεται στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης έχει την υποχρέωση να κοινοποιεί στον Ε.Ο.Τ. αντίγραφο των σχετικών συμβάσεων που συνάπτει. Επίσης να τηρεί βιβλίο, θεωρημένο από τον Ε.Ο.Τ., στο οποίο να καταχωρούνται με αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά οι συμβάσεις αυτές.

3.2. ΚΑΤΑΒΟΛΗ – ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ

Το μίσθωμα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, είτε αυτό έχει συμφωνηθεί σε δραχμές είτε σε συνάλλαγμα, είναι δυνατό να καταβάλλεται τοις μετρητοίς ή και σε δόσεις.

Σε κάθε περίπτωση όμως η αποπληρωμή του θα πρέπει να πραγματοποιείται μέσα στους πρώτους δεκαοχτώ μήνες από τη σύναψη της σύμβασης.

Πρέπει να τονιστεί, ότι η υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης δε συνεπάγεται την εξαίρεση από τις διατάξεις της νομοθεσίας τις σχετικές με την προστασία του συναλλάγματος. Κατά συνέπεια, τόσο οι εκμισθωτές τουριστικοί επιχειρηματίες όσο και οι υπεκμισθωτές αλλά και τα υπόλοιπα πρόσωπα που συμβάλλονται, έχουν όλες τις υποχρεώσεις που προβλέπει η νομοθεσία αυτή.

Γνωρίζουμε ήδη ότι αν ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος του εξωτερικού ή έχει την μόνιμη έδρα του στο εξωτερικό, το μίσθωμα συμφωνείται σε συνάλλαγμα, το οποίο εκχωρείται υποχρεωτικά στη Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξη του. Η υποχρέωση αυτή του εκμισθωτή αφορά ολόκληρο το πραγματικό μίσθωμα, δηλαδή αυτό που πραγματοποιείται στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Από τη σχετική Υ.Α προβλέπεται και ο τρόπος υπολογισμού του ελάχιστου μισθώματος, το οποίο πρέπει να εκχωρηθεί υποχρεωτικά σε συνάλλαγμα. Προβλέπεται λοιπόν ότι αυτό ισούται με το τυπικό κόστος << δίκλινου δωματίου >>, που ισχύει κάθε φορά, δηλαδή με το διπλάσιο του << τυπικού ανά κλίνη κόστους >>, όπως αυτό ορίζεται από τον Ε.Ο.Τ για τον προϋπολογισμό του κόστους των τουριστικών μονάδων, και το οποίο πολλαπλασιάζεται με συγκεκριμένο συντελεστή.

Ο συντελεστής αυτός είναι 1.5 όταν πρόκειται για το σύνολο των μισθώσεων του δωματίου κατά την πρώτη 15ετία. Για διάρκεια μισθώσεων μετά τα 15 χρόνια ο συντελεστής είναι 2. Από το τυπικό αυτό κόστος, που λαμβάνεται σαν βάση του υπολογισμού και το οποίο, πρέπει να σημειώσουμε, υπολογίζεται κάθε φορά για την συγκεκριμένη μονάδα, κατά το χρόνο της σύμβασης, είναι δυνατό να εκπίπτει, λόγω παλαιότητας, ποσοστό 2% κάθε χρόνο. Το ποσοστό αυτό μπορεί να φτάσει μέχρι 20% το πολύ.

Οι υπολογισμοί αυτοί εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που το δωμάτιο εκμισθώνεται για τουλάχιστον 50 εβδομάδες κάθε χρόνο. Αν αντίθετα το δωμάτιο εκμισθώνει για μικρότερο χρονικό διάστημα, το ελάχιστο μίσθωμα που πρέπει να εκχωρηθεί σε συνάλλαγμα για κάθε εβδομάδα χρονομεριστικής μίσθωσης, υπολογίζεται ως εξής:

-Για την περίοδο χαμηλής ζήτησης(1.11/31.3) το ελάχιστο σε συνάλλαγμα μίσθωμα για κάθε εβδομάδα χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ίσο με ποσοστό

22% του ελάχιστου μισθώματος που καθορίζεται όπως ήδη εξηγήσαμε και το οποίο διαιρείται με τον αριθμό 21. Ο αριθμός αυτός αντιπροσωπεύει τον κατά μέσο όρο αριθμό των εβδομάδων της περιόδου αυτής.

-Για την περίοδο μέσης ζήτησης(1.4/30.4 και 1.10/31.10) το μίσθωμα αυτό ισούται με ποσοστό 16% του ελάχιστου μισθώματος, το οποίο διαιρείται με τον αριθμό 8 , που αντιπροσωπεύει και πάλι τον κατά μέσο όρο αριθμό των εβδομάδων της περιόδου αυτής.

-Τέλος, για την περίοδο υψηλής ζήτησης (1.5/30.9) το μίσθωμα αυτό ισούται με ποσοστό 62% του ελάχιστου μισθώματος, το οποίο στην περίπτωση αυτή διαιρείται με τον αριθμό 21.

Προσδιορίζεται μάλιστα από την Υ.Α. ότι ως εβδομάδα για την εφαρμογή των παραπάνω νοείται μία πλήρης εβδομάδα, δηλαδή επτά συνεχείς διανυκτερεύσεις, στις αναφερόμενες περιόδους για κάθε ημερολογιακό έτος.

Τα παραπάνω ισχύουν καταρχήν για τις χρονομεριστικές μισθώσεις δωματίων ξενοδοχείων κλασσικού τύπου αλλά και οικίσκων, ανεξάρτητα από τον αριθμό κλινών. Ισχύουν επίσης και για τις χρονομεριστικές μισθώσεις επιπλωμένων διαμερισμάτων και διαμερισμάτων (σουίτες) ξενοδοχείων κλασσικού τύπου.

Ειδικά για τα διαμερίσματα (σουίτες) ξενοδοχείων κλασσικού τύπου, το μίσθωμα ανά δωμάτιο επαυξάνεται κατά ποσοστό 50% για τον εκμισθούμενο χώρο καθιστικού. Ο χώρος αυτός ,αντίθετα με τους χώρους καθιστικού των επιπλωμένων διαμερισμάτων, δε συνυπολογίζεται στο <<τυπικό ανά κλίνη κόστος>>.

Όσον αφορά το ελάχιστο μίσθωμα των τουριστικών επαύλεων και των τουριστικών επιπλωμένων σπιτιών, αυτό υπολογίζεται ανάλογα με εκείνο των διαμερισμάτων ξενοδοχείων.

Το ποσό συναλλάγματος που συμφωνείται ως αντάλλαγμα για κάλυψη λειτουργικών εξόδων πρέπει επίσης να εκχωρηθεί στην Τράπεζα της Ελλάδος, μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή του. Το ίδιο ισχύει και για οποιοδήποτε άλλο ποσό σε συνάλλαγμα, του οποίου η καταβολή τυχόν προβλέπεται από τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης.

Υπάρχει ενδεχόμενο, ο αρχικός μισθωτής είτε είναι φυσικό είτε νομικό πρόσωπο, να έχει μεν την κατοικία ή έδρα του στην Ελλάδα, οπότε το μίσθωμα να έχει συμφωνηθεί σε δραχμές , να πραγματοποιεί όμως υπομίσθωση σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με κατοικία ή έδρα στο εξωτερικό.

Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να εισαγάγει και να εκχωρήσει στην Τράπεζα της Ελλάδος το προϊόν της υπομίσθωσης, μέσα σε ένα μήνα από την καταβολή του, εφόσον καταβληθεί τοις μετρητοίς ή από την καταβολή καθεμιάς από τις δόσεις, εφόσον έχει συμφωνηθεί η καταβολή του με τον τρόπο αυτό. Και στην περίπτωση βέβαια αυτή ,ισχύει η υποχρέωση της καταβολής ή αποπληρωμής του μισθώματος μέσα στους πρώτους 18 μήνες από τη σύναψη της σύμβασης.

3.3. ΈΛΕΓΧΟΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ – ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Η αρμοδιότητα για τον έλεγχο των συμβάσεων της χρονομεριστικής μίσθωσης και των σε αυτές προσαρτημένων κανονισμών ανήκει στον ΕΟΤ. Ο έλεγχος αυτός αφορά την τήρηση των διατάξεων του Ν.1652/86 της σχετικής Υ.Α. και βέβαια όλων των εκτελεστικών πράξεων του νόμου αυτού. Ο ΕΟΤ παρακολουθεί επίσης με κάθε πρόσφορο τρόπο και στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του, την καλή εκτέλεση των συμβάσεων εκ μέρους των εκμισθωτών.

Εάν ο εκμισθωτής δεν εκπληρώνει τις συμβατικές του υποχρεώσεις ή τις κάθε είδους υποχρεώσεις που προβλέπονται από την ξενοδοχειακή νομοθεσία, ο ΕΟΤ επιβάλλει τις κυρώσεις του ν.642/77. Οι κυρώσεις δηλαδή μπορεί να συνίσταται σε απλή επίπληξη, σε πρόστιμο (από 5.000 έως 200.000), σε υποβιβασμό της μονάδας στην αμέσως κατώτερη τάξη, μετά πάντα από επιβολή τριών προστίμων μέσα σε ένα χρόνο. Επίσης, με τους όρους του νόμου μπορεί να επιβληθεί ποινή προσωρινής ανάκλησης της έγκρισης διορισμού του υπεύθυνου διευθυντή. Σε σοβαρότερες περιπτώσεις, δεδομένου ότι δεν επιτρέπεται απόκλιση από τις διατάξεις του Ν.642/77 προβλέπεται ως ποινή η προσωρινή αφαίρεση της άδειας λειτουργίας της μονάδας, αλλά ακόμα και η οριστική αφαίρεση της άδειας αυτής. Εύλογο ερώτημα γεννάται βέβαια, τι γίνεται στην περίπτωση αυτή με τα δικαιώματα των μισθωτών.

3.4 ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΟΥ TIMESHARING

3.4.1. Μίσθωση πράγματος και Timesharing

Ο θεσμός του Timeshare είναι πρωτοποριακός για το ελληνικό δίκαιο μια και το δικαίωμα που απορρέει από τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης δεν υπάγεται απόλυτα στην κατηγορία των ενοχικών δικαιωμάτων. Καταρχήν, δημιουργείται η εντύπωση ότι πρόκειται για μια κλασσική σύμβαση μίσθωσης πράγματος, η οποία, κατά συνέπεια, θα υπάγεται ως προς τη ρύθμισή της στα σχετικά άρθρα του Αστικού Κώδικα. Με μια προσεκτικότερη όμως μελέτη του ορισμού αυτού που δίνεται από τον καινούργιο νόμο διαπιστώνουμε κάποιες ιδιαιτερότητες που δημιουργούν τις πρώτες υποψίες ότι δεν πρόκειται για μια κοινή σύμβαση μίσθωσης πράγματος.

Γεννιέται έτσι μια μορφή δικαιώματος πρωτόγνωρη στη νομική τάξη που ναι μεν είναι ενοχικό, στην ουσία όμως έχει και στοιχεία που αποτελούν κατά κάποιο τρόπο εμπράγματα δικαιώματα. Βέβαια η χρονομεριστική μίσθωση είναι μια μορφή σύμβασης μίσθωσης πράγματος, γι' αυτό εξάλλου και εφαρμόζονται σ' αυτήν οι σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Παρ' όλα αυτά, υπάρχουν στοιχεία που δεν προβλέπονται όταν πρόκειται για σύναψη γενικά καθαρά ενοχικής σύμβασης, κι αυτό έχει ως αποτέλεσμα την παραγωγή ενοχικών και μόνο δικαιωμάτων.

Συγκεκριμένα γίνεται αναφορά στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και τη μεταγραφή που καθορίζεται ως τύπος υποχρεωτικός για τη σύναψη της σύμβασης αυτής. Βέβαια υπάρχει η υποχρέωση αυτή και στον Αστικό Κώδικα αλλά μόνο για τις περιπτώσεις μακροχρόνιων μισθώσεων. Ως τέτοιες θεωρούνται εκείνες οι μισθώσεις των οποίων η διάρκεια είναι τουλάχιστον εννέα χρόνια. Στην περίπτωση όμως της χρονομεριστικής μίσθωσης η υποχρέωση αυτή υπάρχει για όλες τις συμβάσεις, ακόμη και εάν η διάρκειά τους δεν είναι μεγαλύτερη από πέντε χρόνια. Απ' την άλλη πλευρά, εάν η διάρκεια της χρονομεριστικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερη από 30 χρόνια, αυτή δεν μετατρέπεται αυτομάτως σε αορίστου χρόνου για τα επόμενα, όπως προβλέπει ο Αστικός Κώδικας αλλά διατηρεί τη νομική της μορφή για όλη τη διάρκειά της.

Άλλη ιδιαιτερότητά της είναι ότι με τη σύναψή της αποκτάται δικαίωμα , χρήσης και σε χώρους άλλους, εκτός από εκείνους που αποτελούν αντικείμενο της σύμβασης, μαζί με πολλά άλλα άτομα συνήθως άγνωστα μεταξύ τους παραδείγματος χάριν χώρους υποδοχής, χώρους άθλησης και τα λοιπά. Παρέχονται επίσης υπηρεσίες άγνωστες στην κανονική μορφή μίσθωσης πράγματος, οι οποίες μοιάζουν πολύ με την παροχή χρήσης τουριστικού καταλύματος και όχι απλά πράγματος.

Υπάρχουν όμως ακόμη, πολλά σημεία στα οποία παρατηρείται ότι η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης διαφοροποιείται από την κοινή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, δεδομένου ότι η εφαρμογή σ' αυτήν ορισμένων από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα είναι ή αδύνατη από τα πράγματα ή εξαιρετικά προβληματική π.χ. ο όρος (που προβλέπεται από το άρθρο 615 Α.Κ.) ότι σε περίπτωση εκποίησης του μισθίου ή παραχώρησης εμπράγματος δικαιώματος που αποκλείει τη χρήση του μισθίου ο νέος κτήτορας θα έχει δικαίωμα να αποβάλλει το μισθωτή. Στα σημεία όμως αυτά δεν θα επεκταθούμε γιατί αποτελούν αντικείμενο ειδικής, καθαρά νομικής μελέτης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 ΤΡΟΠΟΙ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΩΝ

4.1.1 ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑ

4.1.2 ΔΙΚΤΥΟ ΑΝΤΙΠΡΩΣΩΠΩΝ

4.1.3 ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΕΠΑΦΗ

4.1.4 ΔΙΑΦΗΜΗΣΗ ΣΤΑ ΜΕΣΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ

4.1.5 ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΗ

4.2 ΛΟΓΟΙ ΜΗ ΑΓΟΡΑΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΟΥ

4.1 ΤΡΟΠΟΙ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΩΝ

Κλειδί της επιτυχίας ενός συγκροτήματος που έχει ενταχθεί στο σύστημα Timesharing είναι όπως και σε κάθε κλάδο η προώθηση των πωλήσεων.

Η προώθηση των πωλήσεων γίνεται με δύο συστήματα:

α) είτε μέσα στο συγκεκριμένο συγκρότημα(σύστημα on site)

β) είτε εκτός συγκροτήματος σε άλλες πόλεις ή και άλλες χώρες σε κάποιο γραφείο το οποίο έχει αναλάβει τις πωλήσεις του συγκροτήματος (σύστημα off site).

Στο σύστημα on site, ο επιχειρηματίας μπορεί να οργανώσει μερικές φορές το δικό του δίκτυο πωλήσεων, έχοντας δικό του προσωπικό πωλήσεων και σημειώνοντας επιτυχή πορεία στο Timesharing. Στο συγκεκριμένο σύστημα χρησιμοποιούνται για την πώληση δύο ομάδες.

α) η ομάδα παραγωγής και

β) η ομάδα πώλησης.

Η πρώτη ομάδα έχει σαν έργο της την παραγωγή πελατών και την τροφοδοσία της δεύτερης ομάδας, της ομάδας πωλήσεων.

Πώς λειτουργεί λοιπόν η ομάδα παραγωγής;

Η ομάδα παραγωγής φροντίζει για την τροφοδότηση της δεύτερης ομάδας, με πελάτες, οι οποίοι βρίσκονται σε προκαθορισμένες περιοχές όσο το δυνατόν πιο κοντά στη μονάδα που διατίθεται για το Timesharing. Οι πελάτες επισκέπτονται τη μονάδα με δικά τους μεταφορικά μέσα ή με μέσα που διαθέτει η ομάδα πωλήσεων και μετά από κάποια υποδοχή, τους αναλαμβάνουν οι πωλητές, οι οποίοι έχουν σαν έργο τους την πώληση του προϊόντος.

Κάποιο μέρος από τους επισκέπτες στο τέλος έρχεται σε συμφωνία με τους πωλητές, υπογράφει ένα προσύμφωνο, παίρνει ένα μικρό δώρο, δίνει μια μικρή προκαταβολή και φεύγει. Αν όλα τα παραπάνω αναφερθούν σαν πρώτη φάση της επιχείρησης σ' αυτό το σημείο (αναχώρηση του πελάτη) αρχίζει η δεύτερη φάση της επιχείρησης. Είναι το λεγόμενο "Follow up". Αφορά την παρακολούθηση του πελάτη στη χώρα του, τη διευκόλυνση του σε τυχόν δανεισμό, την παροχή κάθε βοήθειας και γενικά γίνεται μια προσπάθεια διατήρησης της επαφής (του πελάτη με την επιχείρηση) μέχρι τελικά να γίνει η τελική πληρωμή.

Σ' αυτό το σημείο παρουσιάζονται οι περισσότερες δυσκολίες για τους οργανωτές των πωλήσεων, γι' αυτό και χρειάζεται η καλύτερη δυνατή οργάνωση. Πολλές λοιπόν είναι οι περιπτώσεις που ο επιχειρηματίας αποφασίζει να κάνει μόνος του πωλήσεις στο συγκρότημά του (on-site) με αρκετά χαμηλότερο κόστος. Αυτό όμως δεν φέρνει πάντα τα επιθυμητά αποτελέσματα. Το υψηλό κόστος της προώθησης των πωλήσεων οφείλεται στο γεγονός ότι πρόκειται για ένα σχετικά καινούργιο προϊόν. Μεγάλη προσπάθεια λοιπόν χρειάζεται στο να περάσουν τα πλεονεκτήματα της νέας αυτής αντίληψης διακοπών στο ευρύ κοινό.

Στο σύστημα "off-site" ο επιχειρηματίας συνεργάζεται με ειδικευμένες εταιρείες πώλησης, Timesharing, είτε γιατί δεν έχει δικό του προσωπικό πωλήσεων, είτε γιατί είναι σχετικά νέος στον κλάδο. Για αυτό και έρχεται σ' επαφή με διάφορες εταιρείες πώλησης, οι περισσότερες από τις οποίες λειτουργούν σε βάση κάποιου συγκεκριμένου ποσοστού επί της τιμής πώλησης. Το κόστος του μάρκετινγκ ή αλλιώς των πωλήσεων ανέρχεται αρκετά ψηλά από 35 έως και 50%. Το ποσοστό αυτό σε κάποιον ο οποίος είναι νέος στον κλάδο φαίνεται εξωπραγματικό. Και στην πραγματικότητα όμως, το σύστημα "off-site" είναι περισσότερο πολυέξοδο και λιγότερο αποτελεσματικό σε σύγκριση με το σύστημα "on-site".

Το σύστημα "off-site" χρησιμοποιεί καταλόγους πελατών "main lists" και τους αποστέλλει διαφημιστικά έντυπα, τους επισκέπτεται στα σπίτια τους, κάνει διαφημίσεις στον τύπο και σ' άλλα μέσα μαζικής ενημέρωσης, στέλνει προσκλήσεις, κάνει προσφορές ταξιδιών και πλούσιων δώρων.

Αυτό το σύστημα χρησιμοποιείται περισσότερο στην Αμερική και έχει αρχίσει ν' αποδίδει και στην Ευρώπη. Είναι φανερό πως έχει μεγάλο κόστος και τα συγκριτικά αποτελέσματα είναι ποσοστιαία τουλάχιστον, αρκετά μικρότερα. Το σύστημα αυτό δουλεύει το ίδιο με την απευθείας πώληση σαν συμπλήρωμά της ή και μόνο του σε ειδικές περιπτώσεις όπου είναι αδύνατη η απευθείας πώληση.

Γενικά το σύνολο του Οργανισμού Πωλήσεων και ειδικότερα η ομάδα παραγωγής και η ομάδα πώλησης αποτελούνται από πολύ εξειδικευμένα πρόσωπα, από πωλητές και διοικητικό προσωπικό, το οποίο έχει περάσει από μακριά εκπαίδευση για να φθάσει στο επιθυμητό επίπεδο και να αποδίδει όσο το δυνατό καλύτερα.

Υπάρχουν διάφοροι τρόποι για να πεισθεί ο καταναλωτής ν' αγοράσει Timeshare:

1. Αλληλογραφία:

Η μέθοδος αυτή είναι αρκετά ακριβή αν λάβουμε υπ' όψη το ποσοστό των απαντήσεων που κυμαίνεται σε 1 και 2% καθώς και το ποσοστό κλεισίματος της πώλησης που είναι 8-12%. Αρχικά η μέθοδος αυτή ήταν αρκετά δημοφιλής αλλά στη συνέχεια εξ' αιτίας:

- α) του ότι οι καταναλωτές παίρνουν πολλά γράμματα που τους προσφέρουν διάφορα προϊόντα και πολλά από τα οποία ούτε καν ανοίγουν και
- β) ορισμένες νομοθεσίες περιορίζουν τον τύπο των προσφορών που μπορεί να σταλούν στους καταναλωτές, η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται και τόσο πολύ.

2. Δίκτυο αντιπροσώπων:

Η μέθοδος αυτή αναπτύσσεται τελευταία στην Ευρώπη καθώς και στον Ελληνικό χώρο. Επιτρέπει στον επιχειρηματία να επεκτείνει τις βάσεις των πωλήσεων σε περιοχές άλλες από αυτές που βρίσκεται το συγκρότημα. Στην

Αμερική, αρχικά πολλοί επιχειρηματίες συνεργάστηκαν με κτηματομεσιτικά γραφεία και στη συνέχεια άρχισαν να δημιουργούν δικά τους γραφεία.

Οι προμήθειες που παίρνουν τα γραφεία αυτά είναι χαμηλότερες από αυτές των εταιριών πώλησης και κυμαίνονται από 25 -30% .

3. Προσωπική επαφή

Είναι η πιο διαδεδομένη μορφή πώλησης. Εδώ υπάρχει ένα δίκτυο ατόμων που κυκλοφορούν σε μέρη με αρκετή κίνηση και προσκαλούν πιθανούς αγοραστές στο συγκρότημα για να παρακολουθήσουν κάποια παρουσίαση σε συνδυασμό με κάποιο γεύμα ή κάποια άλλη πρόσφορα .

Μια παραλλαγή αυτής της μορφής είναι η δημιουργία περιπτέρων σε εκθεσιακά κέντρα ή shopping centers .

4. Διαφήμιση στα μέσα ενημέρωσης(Τηλεόραση - Ραδιόφωνο)

Η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται πολύ για δύο λόγους: α) εξαιτίας του μεγάλου κόστους και β) από το γεγονός ότι δεν είναι δυνατόν να κατευθυνθούν οι πωλήσεις σε κάποια συγκεκριμένη ομάδα ανθρώπων.

5. Αναβάθμιση και σύσταση

Είναι μια μέθοδος πώλησης αρκετά επιτυχημένη. Πολλοί επιχειρηματίες πωλούν πολλές εβδομάδες Timeshare σε ήδη υπάρχοντες αγοραστές τους οι οποίοι θέλοντας να αναβαθμίσουν την επένδυσή τους αγοράζουν περισσότερες εβδομάδες στο ίδιο ή σε μεγαλύτερο διαμέρισμα. Υπάρχουν ακόμη και προγράμματα στα οποία μπορούν να συμμετάσχουν φέρνοντας φίλους και γνωστούς τους στις εκδηλώσεις αυτές οι οποίοι γοητεύονται από τα προνόμια που τους δίνει το σύστημα του Timesharing και αγοράζουν. Και αυτοί στο συγκεκριμένο συγκρότημα.

Σχετικά με την προώθηση του Timesharing στον επιχειρηματικό κόσμο, οι εταιρείες ανταλλαγής διοργανώνουν συνέδρια και άλλες κοινωνικές εκδηλώσεις στις οποίες προσκαλούνται όλοι οι επιχειρηματικοί και κρατικοί φορείς οι οποίοι ενημερώνονται λεπτομερώς πάνω στον θεσμό του Timeshare καθώς και τις τελευταίες εξελίξεις στον Ελληνικό Ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο. Στη συνέχεια οι διάφοροι επιχειρηματίες έρχονται σε επαφή με τις εταιρίες ανταλλαγής διακοπών και ενημερώνονται, για τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες ένταξης στα δίκτυα ανταλλαγών.

4.2 ΛΟΓΟΙ ΜΗ ΑΓΟΡΑΣ TIMESHARE (ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΔΙΟΥ)

Τι είναι όμως αυτό που αποτρέπει τον καταναλωτή από την αγορά του χρονομεριδίου;

Γιατί αμφέβαλε ο καταναλωτής πριν αγοράσει; Οι βασικοί λόγοι που επηρεάζουν τον καταναλωτή πολλές φορές σε αρνητική απόφαση είναι οι εξής:

1) "Too good to be true" 46%.

Πολύ καλό για να είναι αληθινό. Μία έκφραση που τα λέει όλα. Ο καταναλωτής επανειλημμένα δυσκολεύεται να πιστέψει ότι είναι δυνατόν να μπορεί να αποκτήσει τόσα πολλά πλεονεκτήματα διακοπών με τόσο μικρό κόστος.

2) Έχουν διαβάσει ή ακούσει κάτι κακό για τον θεσμό 34%.

Πράγματι όταν πρωτάρχισε η ανάπτυξη του θεσμού στην Ευρώπη υπήρξαν δυστυχώς ανωμαλίες. Κυρίως στην Ισπανία όπου πωλήθηκαν χρονομερίδια σε ανύπαρκτα ξενοδοχεία ή πωλήθηκαν χρονομερίδια μία και δύο φορές με αποτέλεσμα να υπάρξουν φοβερά παράπονα, μέσω του διεθνή τύπου, για τον θεσμό.

3) Άσκηση πίεσεως κατά την πώληση 33%.

Υπάρχουν διάφοροι τρόποι πώλησης των χρονομεριδίων. Δυστυχώς πολλές εταιρείες πώλησεως χρησιμοποιούν μεθόδους όπου ο υποψήφιος αγοραστής πιέζεται τόσο πολύ να αποφασίσει την αγορά του χρονομεριδίου εκείνη τη στιγμή με ακριβώς το αντίθετο αποτέλεσμα. Πολλές φορές ο καταναλωτής παρασύρεται, αγοράζει κάτι που δεν θέλει ή και δεν μπορεί να πληρώσει και ασφαλώς κατόπιν διαμαρτύρεται μέσω του τύπου πολλές φορές άδικα.

4) Κόστος συντήρησης 29%

Κάθε χρονομερίδιο επιβαρύνεται συνήθως κάθε χρόνο με κάποιο κόστος συντήρησης - λειτουργίας γνωστό στην Ελλάδα σαν "κοινόχρηστα". Προσωπική μου γνώμη είναι ότι αυτό το κόστος αν λάβουμε υπόψη την ποιότητα του καταλύματος και την παροχή υπηρεσιών σε κάθε συγκρότημα, δεν είναι συνήθως υψηλό. Όταν ο καταναλωτής αποκτά ένα χρονομερίδιο σ' ένα συγκρότημα 5 αστέρων με ιδιωτικά γήπεδα γκολφ, μαρίνες, σχολές ιππασίας και πολλές άλλες εγκαταστάσεις δεν μπορεί να έχει την απαίτηση να πληρώνει τα ίδια κοινόχρηστα με ένα συγκρότημα της "σειράς". Έχει όμως, αναφαίρετο δικαίωμα ο καταναλωτής να διαμαρτύρεται έντονα όταν πληρώνοντας τα χρήματα των κοινοχρήστων δεν συντηρείται καλά το συγκρότημα και οι υπηρεσίες συνεχώς ελαττώνονται.

5) Άγνωστη έννοια 18%

Ναι! Υπάρχουν καταναλωτές που δεν αγοράζουν χρονομερίδια μόνο και μόνο επειδή δεν γνωρίζουν το θεσμό. Έτσι όταν τους γίνεται μια πρόταση να αγοράσουν αρνούνται με βάση την άγνοιά τους.

6) Κόστος ταξιδιού 18%

Εδώ γίνεται αναφορά περισσότερο για τα αεροπορικά εισιτήρια μια και αφού ο καταναλωτής απαιτήσει το χρονομερίδιο του δεν έχει πλέον κόστος διαμονής στα συγκροτήματα που πηγαίνει μέσω των ανταλλαγών, παρά μόνο τα φαγητά του και ότι άλλο θέλει εκείνος να ξοδέψει.

7) Δεν θα το χρησιμοποιήσω αρκετά 16%

Ο καταναλωτής πολλές φορές προβληματίζεται από την μεγάλη συνήθως διάρκεια της χρονομεριστικής μίσθωσης, που μπορεί να είναι από 30 μέχρι 60 χρόνια ή και πλήρη ιδιοκτησία και χωρίς πολλές φορές να αντιλαμβάνεται ότι το χρονομερίδιο μπορεί να το περάσει στα παιδιά του ή να το διαθέσει όπου αλλού αυτός νομίζει, δεν "αγοράζει" απλά.

8) Δεν θέλω συγκεκριμένη ετήσια χρήση 16%

Το πρόβλημα αυτό μάλλον έχει ξεπεραστεί μέσω των προγραμμάτων των εταιρειών ανταλλαγών που με διάφορους τρόπους δίνουν στον καταναλωτή την δυνατότητα να μπορεί να ανταλλάσσει το χρονομερίδιό του.

9) Δεν θέλω συγκεκριμένη τοποθεσία 15%

Το ποσοστό των καταναλωτών που δεν αγοράζει εξ αιτίας αυτού του λόγου είναι σαφές ότι αγνοεί ή δεν καταλαβαίνει την χρήση του δικτύου ανταλλαγών. Υπάρχουν περιπτώσεις χρονομισθωτών που αγοράζουν ένα χρονομερίδιο σε ένα συγκρότημα και εκμεταλλευόμενοι την δυνατότητα ανταλλαγής πηγαίνουν κάθε χρόνο σε διαφορετικό συγκρότημα. Θα έπρεπε κανείς να ταξιδεύει μια ζωή ολόκληρη για να εξαντλήσει τις δυνατότητες που του παρέχονται.

10) Δεν αντιλαμβάνομαι την έννοια 4%.

11) Δεν αρέσει η ιδέα της πολυμισθώσεως ή πολυιδιοκτησίας 4%

Και είναι πράγματι πολυμισθώση ή πολυιδιοκτησία γιατί αυτό συμβαίνει όταν ένας αριθμός ατόμων απαιτούν χρονομερίδια σε ένα συγκεκριμένο κατάλυμα. Είναι ένας σεβαστός λόγος για τον οποίο δεν πιστεύω να υπάρχει αντίλογος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5.1 ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ

TIMESHARING MARKETING COMPANIES

A) R.C.I. (Resort Condominiums International)

B) I.I. (Interval International)

Γ) Prime Time

5.2 ΕΠΙΤΕΛΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

5.3 ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

5.1 ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΩΝ

TIME SHARE MARKETING COMPANIES

Μιλήσαμε ήδη για την έννοια της χρονομεριστικής μίσθωσης καθώς και με ποιες προϋποθέσεις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις έχουν τη δυνατότητα να λειτουργήσουν ένα μέρος τους με το σύστημα αυτό.

Τα τελευταία όμως χρόνια παρατηρήθηκε το φαινόμενο να έχουν αναπτυχθεί επιχειρήσεις οι οποίες, χωρίς οι ίδιες να διαθέτουν μονάδα προς εκμετάλλευση με το σύστημα αυτό, έχουν ως αντικείμενο δραστηριότητας την προώθηση μόνον ή σε συνδυασμό με την πραγματοποίηση πωλήσεως χρονομεριδίων.

Χωρίς να μπορεί βέβαια να θεωρηθεί η δραστηριότητα αυτή μη σύμφωνη με το νόμο, εντούτοις δεν προβλεπόταν από τη νομοθεσία και, κατά συνέπεια, υπήρχαν αφενός αμφιβολίες ως προς το καθεστώς τους και τις προϋποθέσεις ίδρυσής τους, αφετέρου διάφορων ειδών προβλήματα ως προς τον τρόπο λειτουργίας, τις υποχρεώσεις τους και κατά συνέπεια, τις κυρώσεις στις περιπτώσεις παραβάσεων τους.

Έτσι, με σχετικά πρόσφατη Απόφαση του Γεν. Γραμματέα του ΕΟΤ ρυθμίστηκε το όλο θέμα και υπήχθησαν στις διατάξεις που αφορούν τα τουριστικά γραφεία. Ειδικότερα, χαρακτηρίστηκαν ως τουριστικές επιχειρήσεις προώθησης ή και πραγματοποίησης πωλήσεων Time Sharing (Time Sharing Marketing Companies):

α) Οι επιχειρήσεις προώθησης ή και πραγματοποίησης πωλήσεων δικαιωμάτων χρονομεριστικών μισθώσεων του Ν.1652/86, με εξαίρεση τις επιχειρήσεις που εκμεταλλεύονται τουριστικά καταλύματα που έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του Ν.1652/86 και μόνον όσον αφορά την προώθηση ή και πραγματοποίηση πωλήσεων για τα καταλύματα αυτά και

β) Οι επιχειρήσεις που προωθούν ή και πραγματοποιούν πωλήσεις ή με οποιονδήποτε τρόπο μεσολαβούν στην πώληση χρονικά διαιρεμένης χρήσης ακινήτων (time sharing) του ελληνικού ή αλλοδαπού δικαίου, που βρίσκονται είτε στην Ελλάδα είτε στο εξωτερικό.

Οι επιχειρήσεις αυτές υπάγονται στις ρυθμίσεις της Απόφασης εάν έχουν έδρα ή διατηρούν υποκατάστημα ή έχουν σχετική δραστηριότητα στη Ελλάδα απ' ευθείας ή με αντιπρόσωπο. Το αντικείμενο δραστηριότητας τους είναι η διενέργεια στην πράξη «μεσολάβησης προς διασφάλιση και ενοικίαση καταλύματος» σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου 393/76 για τα τουριστικά γραφεία και ατά συνέπεια υπόκεινται απόλυτα στις ρυθμίσεις τους όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα.

Κατά συνέπεια οι επιχειρήσεις αυτές, προκειμένου να λάβουν το ειδικό σήμα λειτουργίας ακολουθούν τις διαδικασίες έκδοσης και χορήγησης του στις επιχειρήσεις τουριστικών γραφείων. Η χορήγηση του ειδικού σήματος συνεπάγεται και την καταχώρηση των επιχειρήσεων αυτών, με αύξοντα αριθμό, στο ειδικό μητρώο των επιχειρήσεων που τηρείται στον ΕΟΤ και συγκεκριμένα στο μητρώο των τουριστικών γραφείων. Συνεπάγεται επίσης την δυνατότητα τους να προβαίνουν και στις υπόλοιπες κατηγορίες τουριστικών πράξεων και συναλλαγών των τουριστικών γραφείων. Όσον αφορά τις κυρώσεις, πέραν από αυτές που ήδη προβλέπονται, σε όποιον επιχειρεί πράξεις προώθησης ή και πραγματοποίησης πωλήσεων δικαιωμάτων time sharing, χωρίς τη λήψη του ειδικού σήματος τουριστικού γραφείου, επιβάλλεται πρόστιμο μέχρι 15.000 ευρώ (5.000.000 δραχ). Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης εφαρμόζεται η διαδικασία σφράγισης τουριστικών επιχειρήσεων.

Οι εταιρείες ανταλλαγών λειτουργούν σαν "Tour Operators" για τη διεθνή αγορά Timeshare. Για μια οικογένεια που αγοράζει τις μελλοντικές διακοπές της με το σύστημα Timeshare οι ανάγκες της είναι σχεδόν ίδιες με αυτές που θα είχαν αν ήταν πελάτες του Thomson στην Αγγλία ή της TVI στη Γερμανία. Επίσης οι εταιρείες ανταλλαγών, ανέπτυξαν και δικά τους γραφεία ταξιδιών με σκοπό να κατευθύνουν τα μέλη τους στους προορισμούς των διακοπών τους, καθώς επίσης και ασφαλιστικές υπηρεσίες, ενοικιάσεις αυτοκινήτων κ.α.

Τα μέλη των εταιριών ανταλλαγής διακοπών λαμβάνουν κάθε χρόνο έναν λεπτομερή κατάλογο με τα συγκροτήματα που μπορούν να επισκεφθούν καθώς επίσης και φυλλάδια με πληροφορίες για τα γραφεία ταξιδιών και τριμηνιαία περιοδικά τα οποία ενθαρρύνουν τα μέλη να ταξιδεύουν σε όλο τον κόσμο.

Μια ιδιαιτερότητα των εταιριών ανταλλαγής σε σχέση με ένα συνηθισμένο γραφείο διακοπών είναι η διεθνής διάσταση των μελών που εξυπηρετούνται. Όπως για παράδειγμα σε ένα συγκρότημα στην Ισπανία αγοράζουν Timeshare αγοραστές από πολλές διαφορετικές χώρες. Οι εταιρείες ανταλλαγών αποτελούν τον κορμό της διεθνούς βιομηχανίας Timesharing. Πολλές φορές όμως χρειάζεται να "αστυνομεύουν την βιομηχανία με σκοπό να διατηρούνται η ποιότητα και οι σωστοί τρόποι προώθησης του προϊόντος.

Σήμερα, οι δύο μεγαλύτερες εταιρείες ανταλλαγών, η RCI (Resort Condominiums International) και η I.I.(Interval International), εκμεταλλεύονται το 99% της αγοράς Timeshare.

Αυτό που παρέχουν στον πελάτη είναι η δυνατότητα ανταλλαγής του καταλύματος, με ανάλογο κατάλυμα σε όποιο άλλο συμβεβλημένο συγκρότημα επιθυμούν. Το κατάλυμα πρέπει απαραιτήτως να πληρεί ορισμένες ποιοτικές προδιαγραφές για να συμβληθεί με το ένα ή το άλλο δίκαιο. Τα έσοδα των εταιριών προέρχονται από δύο πηγές:

Η πρώτη πηγή είναι η εφ' άπαξ καταβολή ενός ορισμένου ποσού που καταβάλλει το ξενοδοχείο ανεξαρτήτως μεγέθους, όταν συμβάλλεται με το δίκτυο και το οποίο ανάλογα μπορεί να δώσει στον πελάτη το δικαίωμα της χρήσης του δικτύου για τα πρώτα χρόνια.

Η δεύτερη πηγή στη συνέχεια, είναι ο ίδιος ο πελάτης, ο οποίος φροντίζει

για την ανανέωση της συνδρομής του τα επόμενα χρόνια, πληρώνοντας ένα ορισμένο ποσό το χρόνο. Χαρακτηριστικό είναι ότι το ποσοστό ικανοποίησης του πελάτη, από την ανταλλαγή, φθάνει σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία των δύο εταιριών, το 95%.

Οι εταιρείες αυτές παρ' όλο που προβάλλουν το ξενοδοχειακό κατάλυμα μέσα από τους καταλόγους και τα ενημερωτικά τους έντυπα, δεν ασχολούνται άμεσα με το μάρκετινγκ. Το μάρκετινγκ και οι πωλήσεις των χρονομεριστικών καταλυμάτων γίνεται από άλλες εταιρείες, ειδικευμένες στον τομέα αυτό ή και από το ίδιο το ξενοδοχείο.

Πρώτον οι εταιρείες αυτές παρέχουν ένα εξαιρετικά χρήσιμο εργαλείο στους επιχειρηματίες και στους Marketers οι οποίοι ξεπερνούν με τις ανταλλαγές το αδύνατο σημείο του να πηγαίνει ο ιδιοκτήτης χρονομεριδίου κάθε χρονιά στο ίδιο συγκρότημα. Οι εταιρείες ανταλλαγών υποστηρίζουν αυτό το δεδομένο με υλικά πωλήσεων και marketing που παρέχουν απλόχερα στους επιχειρηματίες. Δεύτερον εγγράφουν τους αγοραστές χρονομεριδίου απευθείας σε μια από τις δύο αυτές εταιρείες ανταλλαγών. Τρίτον προβάλλουν έναν αριθμό από υπηρεσίες που παρέχουν οι εταιρείες ανταλλαγών (ταξιδιωτικές, ασφάλειες, κλείσιμο εισιτηρίων, ενοικίαση αυτοκινήτων, ταξιδιωτικές οδηγίες.) .

Τα έσοδα των εταιρειών ανταλλαγών προέρχονται από τις εξής 4 πηγές:

α. Εγγραφές των νέων ιδιοκτητών οι οποίες πληρώνονται από τους επιχειρηματίες οι οποίοι περιλαμβάνουν αυτό το ποσό στο συνολικό κόστος του χρονομεριδίου.

β. Ετήσιες συνδρομές των μελών για να τους δίνεται το δικαίωμα να χρησιμοποιούν το σύστημα των ανταλλαγών και των άλλων υπηρεσιών που προέρχονται από τις εταιρείες.

γ. Κόστος ανταλλαγών που καταβάλλουν οι ιδιοκτήτες για κάθε ανταλλαγή τους.

δ. Έσοδα από περιφερειακές υπηρεσίες που προσφέρονται στους επιχειρηματίες και στους ιδιοκτήτες.

Αρκετές εταιρείες προσπάθησαν να εισβάλλουν στο χώρο των ανταλλαγών αλλά μόνο η R.C.I. και η I.I. επιβίωσαν και αναπτύχθηκαν πετυχημένα από τις πρώτες μέρες της ύπαρξης του θεσμού στα μέσα της δεκαετίας του 1970. Κάποιες εταιρείες που ασχολούνται με την πώληση χρονομεριδίων έχουν τις δικές τους εταιρείες ανταλλαγών. Η Harimag η οποία έχει την έδρα της στην Ελβετία και η Holiday Property Bond η οποία έχει την έδρα της στην Αγγλία, δουλεύουν μ' ένα σύστημα πόντων, στο οποίο ο κάθε ιδιοκτήτης ζητάει διακοπές στο ίδιο ή σε διαφορετικό συγκρότημα κάθε χρόνο. Συμπληρωματικά η Harimag έχει ένα δίκτυο σε συνεργασία με την RCI για την διεξαγωγή των ανταλλαγών της εκτός Ευρώπης.

Είναι ξεκάθαρο από την μεγάλη ανάπτυξη των εργασιών των εταιρειών ανταλλαγών ότι το σύστημα ανταλλαγών δεν είναι μόνο μια μαγική επινόηση για

μεγαλύτερες πωλήσεις χρονομεριδίων. Το σύστημα ανταλλαγών δουλεύει ικανοποιητικά και αυτό φαίνεται από την όλο και , μεγαλύτερη χρησιμοποίηση του από τους ιδιοκτήτες αλλά και από τον αριθμό των μελών που ανανεώνουν κάθε χρόνο την συνδρομή τους στις εταιρείες ανταλλαγών.

Η RCI βασίζεται σε ένα εκπληκτικό σύστημα πληροφοριών που διευθύνεται από έναν IBM 30-90 από τα κεντρικά της γραφεία στην Ινδιανόπολη των ΗΠΑ. Η RCI εξυπηρετεί την ολοένα και αυξανόμενη διεθνή βάση μελών της, με διαφορετικές γλώσσες, κουλτούρες και νόμους, με on line συνδέσεις του συστήματος μ' όλα τα γραφεία της σε όλο τον κόσμο. Η Interval International έχει τα κεντρικά της γραφεία στο Μαϊάμι των ΗΠΑ και έχει και αυτή ένα εξαιρετικά πολύπλοκο σύστημα για την διεκπεραίωση των ανταλλαγών της. Το γραφείο της 1.1. στην Μεγάλη Βρετανία έχει το δικό του σύστημα ανταλλαγών ανεξάρτητο από το σύστημα που βρίσκεται στο Μαϊάμι. Η I.I. το 1993 είχε 700.000 μέλη και 800 εντεταγμένα συγκροτήματα.

A. Resort Condominiums International (R.C.I.)

Η R.C.I. είναι ο μεγαλύτερος και αρχαιότερος οργανισμός ανταλλαγής διακοπών στον κόσμο (με το σύστημα Timesharing) με περισσότερο από 2.100 τουριστικά συγκροτήματα σε 70 χώρες και πάνω από 1.400.000 οικογένειες μέλη. Ορισμένες από τις χώρες που διαθέτει γραφεία εξυπηρέτησης των μελών της είναι: Βρετανία, Φινλανδία, Δανία, Γερμανία, Βέλγιο, Γαλλία, Ιταλία, Ισπανία, Πορτογαλία και Ελλάδα.



Το σύστημα ανταλλαγών λειτουργεί καλά. Η RCI το 1990 δήλωσε ότι το 42% των μελών της στην Ευρώπη χρησιμοποίησε το σύστημα ανταλλαγών την χρονιά αυτή. Έχοντας υπ' όψιν ότι ο αγοραστής Timesharing θέλει να επισκέπτεται το συγκρότημα στο οποίο αγόρασε από καιρό σε καιρό, τότε το πιο πάνω ποσοστό θεωρείται αρκετά υψηλό. Οι 180.000 εβδομάδες ανταλλαγών που επιβεβαιώθηκαν από την RCI στον Ευρωπαϊκό χώρο το 1990 ισοδυναμούν με το να ρυθμίζεις διακοπές για 400.000 άτομα. Σε όλο τον κόσμο η RCI έστειλε σε διακοπές 2,5 εκατομμύρια άτομα κι αυτό σίγουρα είναι ένα πολύ σημαντικό ποσοστό της αγοράς.

Η παρουσία της RCI στην Ελλάδα σαν γραφείο αντιπροσωπίας άρχισε στις αρχές του 1988. Το 1989 ιδρύθηκε η RCI ΕΛΛΑΣ Α.Ε. που είχε σαν αρχικό κύριο σκοπό την εξυπηρέτηση των συγκροτημάτων της RCI στην Ελλάδα. Στη συνέχεια στις αρχές του 1991 η RCI, ανταποκρινόμενη στη μεγάλη ανάπτυξη που είχε ο θεσμός του Timesharing στην Ελλάδα και τις γύρω χώρες οργάνωσε στην Αθήνα ένα πλήρες γραφείο εξυπηρέτησης κοινού. Το γραφείο της Αθήνας έχει πλήρη εξοπλισμό σε ηλεκτρονικούς υπολογιστές οι οποίοι είναι συνδεδεμένοι on-line και με τα 40 γραφεία της RCI σε όλο τον κόσμο. Το γραφείο απασχολεί μέχρι στιγμής 13 άτομα μέχρι τον Ιούνιο του 1992 το προσωπικό της

RCI ΕΛΛΑΣ Α.Ε. ανέβηκε στα 22 άτομα.

Σκοπός του γραφείου της Αθήνας, το οποίο είναι υπεύθυνο για όλη την περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου και Μέσης Ανατολής, είναι:

α) η εξυπηρέτηση 4.000 και άνω οικογενειών οι οποίες επικοινωνούν καθημερινά με τα γραφεία της RCI στην Αθήνα ρυθμίζοντας τις διακοπές τους σε όλο τον κόσμο.

β) η εξυπηρέτηση των 32 έως τώρα τουριστικών μονάδων στην Ελλάδα και Μέση Ανατολή.

γ) η ενημέρωση νέων επιχειρηματιών σχετικά με τα πλεονεκτήματα και τις προϋποθέσεις εντάξεως μιας τουριστικής μονάδας στην R.C.I. και τέλος

δ) η δημιουργία ενός γραφείου ταξιδιών το οποίο θα είναι στη διάθεση των μελών της R.C.I. καθώς και των οικογενειών τους. Έτσι η R.C.I. ΕΛΛΑΣ Α.Ε. θα μπορεί να προσφέρει στα μέλη της ένα πλήρες πακέτο διακοπών, το οποίο ήδη προσφέρεται από τα άλλα γραφεία της R.C.I. στην Ευρώπη, που θα περιλαμβάνει τη διαμονή, αεροπορικά εισιτήρια, ενοικίαση αυτοκινήτων και ασφάλεια διακοπών.

Ετήσιος απολογισμός της RCI :

1974 Η RCI αναγνωρίζεται στην Βιρτζίνια και ανοίγει γραφείο στο Park Fletcher στην Ινδιανάπολη (Ind). Εγγράφονται 453 μέλη .

1975 Δημοσιεύεται ο πρώτος κατάλογος καταλυμάτων και θέτεται σε κυκλοφορία η πρώτη εγκύκλιος 236 επιβεβαιωμένες ανταλλαγές και παγκόσμιες πωλήσεις που φτάνουν το ποσό των \$490 εκατομμύρια USD.

1976 Ανοίγει το πρώτο γραφείο εκτός των Ηνωμένων Πολιτειών με έδρα το Μεξικό .

1977 Ανοίγει γραφείο στο Λονδίνο . περιοδικό με επωνυμία Endless Vacation αφιερώνει 32 σελίδες στο φαινόμενο της χρονομίσθωσης . Η εταιρία rci αυτοματοποιεί τις ανταλλαγές . Τα ετήσια έσοδα της εταιρίας ανέρχονται σε \$1.5 εκατομμύρια USD.

1978 Οργανώνεται το πρώτο συμβούλιο πάνω στην χρονομεριστική μίσθωση στο Λονδίνο . Ο Richard Ragatz δημοσιεύει το "US. Resort Timeshare Purchasers: Who They Are, Where They Buy", την πρώτη δημοσιευμένη μελέτη πάνω στη βιομηχανία της χρονομεριστικής μίσθωσης .

1979 Ανοίγει στην Ινδιανάπολη η RCI Travel, ένα πρακτορείο ταξιδιών που παρέχει όλες τις υπηρεσίες ταξιδιών.

- 1980** Ανοίγουν γραφεία στο Μόναχο και στην Αυστραλία . Ανοίγουν για επτά ημέρες την εβδομάδα γραμμές χωρίς φόρους . Εγκαθίστανται οι χαμηλή , μέση και υψηλή περίοδοι .
- 1981** Ανοίγμα γραφείων στην Ιαπωνία και την Φλοριδα .
- 1982** Ανοίγμα γραφείων Αργεντινή και την Καλιφόρνια .
Η RCI επιβεβαιώνει 54.038 ανταλλαγές και αποκτά 682 μέλη-καταλύματα .
- 1983** Ανοίγμα γραφείου στην Αφρική.
Η RCI δημιουργεί το "Inc. 500" μια λίστα από τι γρηγορότερα αναπτυσσόμενες , ιδιωτικές εταιρίες στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής .
- 1984** Ανοίγουν γραφεία στην Γαλλία , το Κολοράντο, την Μασαχουσέτη και τη Γεωργία .
- 1985** Τα μέλη της ανέρχονται σε 1000.
Το περιοδικό RCI Perspective(τώρα RCI Ventures®), που αφορά στην χρονομίσθωση , εισάγεται προς χρήση των μελών . Παγκοσμίως τα κέρδη της εταιρίας φτάνουν ως τα \$1.5 δισεκατομμύρια USD.
- 1986** Λανσάρεται το Holiday, ένα ευρωπαϊκό περιοδικό. Ανοίγουν γραφεία στην Γερμανία και την Ιταλία .
Τα ηγετικά γραφεία της RCI μετακομίζουν σε γραφείο στο Woodview Trace στην Ινδιαναπολη .
- 1987** Ανοίγει γραφείο στην Πορτογαλία.
Η RCI επιβεβαιώνει 300.000 ανταλλαγές
- 1988** Offices open in Denmark and Mexico.
Ανοίγει γραφείο στην Δανία και στο Μεξικό .
- 1989** Η RCI έχει 1 εκατομμύριο οικογένειες μέλη .
Αναβαθμίζει το λογισμικό της με το μεγαλύτερο σύστημα για ηλεκτρονικούς υπολογιστές της εταιρίας IBM το 3090-400E, .
Τα έσοδα της εταιρίας ανέρχονται σε 107 εκατομμύρια ετησίως .
- 1990** Η RCI ανοίγει γραφεία στην Βενεζουέλα , την Ελλάδα , την Ισπανία την Τενεριφη και το Μεξικό.
Η RCI δέχεται πάνω από 3 εκατομμύριο τηλεφωνήματα
Ο τζίρος της βιομηχανία της χρονομίσθωσης ανεβαίνει κατά 15 τοις εκατό ετησίως .
- 1991** Ανοίγουν γραφεία στον Καναδά και την Φιλανδία.
Εγκαθίσταται τα βραβεία : RCI Gold Crown Resort, ένα βραβείο αναγνώρισης της ποιότητας , και το Resorts of International Distinction resort , βραβείο ποιότητας των καταλυμάτων .
Το Disney Vacation Club συνεργάζεται με την RCI .
- 1992** Γραφεία ανοίγουν στην Σιγκαπούρη , την Ινδία , και την Βραζιλία .
Η RCI επιβεβαιώνει 1,14 εκατομμύρια ανταλλαγές .
- 1993** Ανοίγουν γραφεία στην Τουρκία .
Ξεκίνημα συνεργασίας με το Hilton Grand Vacation Club.
Η RCI εγκαθιστά RCI Management

- 1994** Ανοίγουν γραφεία στην Αίγυπτο και το Ισραήλ .
 Η RCI γιορτάζει 20 χρόνια υπηρεσιών με 1,8 εκατομμύρια μέλη , 2.823 καταλύματα και 1.396.785 επιβεβαιωμένες ανταλλαγές .
 Η RCI έχει αποκτήσει 3.400 υπάλληλους σε 54 γραφεία σε 26 χώρες .
- 1995** Η RCI έχει 2 εκατομμύρια οικογένειες μέλη .
 Αγοράζει την επιχείρηση Resort Computer Corp.
 Ανοίγει συμβουλευτική εταιρία
- 1996** Ανοίγει γραφείο στην Ρωσία.
 Η εταιρία HFS (τώρα Cendant) εξαγοράζει την RCI.
 Τα έσοδα της εταιρίας υπερβαίνουν τα 300 εκατομμύρια ετησίως. Λανσάρεται η RCI.com .
- 1997** Η RCI παρουσιάζει το πρόγραμμα Preferred Alliances
 Οι εταιρίες HFS και CUC International, Inc. συγχωνεύονται για να δημιουργήσουν την Cendant Corporation , μητρική εταιρία της RCI.
- 1998** Το γραφείο Vacation Plaza ανοίγει στην Ινδιανάπολη .
 Ανοίγει το τηλεφωνικό κέντρο Cork Ireland.
 Η RCI αποκτά 2,5 εκατομμύρια μέλη και περίπου 3,500 καταλύματα .
- 1999** Η RCI επιβεβαιώνει ότι περισσότερες από 2,7 εκατομμύριο ανταλλαγές, στέλνοντας διακοπές πάνω από 7,5 εκατομμύρια κόσμο.
 Τα κεντρικά γραφεία της μεταφέρονται στο Parsippany, N.J.
- 2000** Ο Ken May διορίζεται πρόεδρος και γενικός διευθυντής της RCI
 Η RCI λανσάρει το πρώτο παγκόσμιο βασισμένο σε βαθμούς ανταλλακτικό σύστημα το RCI Points.
- 2001** Η RCI παρουσιάζει ένα ανταλλακτικό πρόγραμμα για ιδιοκτήτες σε ιδιωτικής κατοικίας κλαμπ .
 Εγκαθιδρύει ένα αντιπροσωπευτικό γραφείο στο Πεκίνο.
- 2002** Η RCI λανσάρει ένα καινούριο Web site για μέλη αποκαλούμενο RCI Community (κοινότητα RCI)
- 2003** Το σύστημα RCI Points αποκτά 350.000 μέλη .
 Ανοίγει καινούργιο γραφείο στο Ντουμπάι .
 Η RCI έχει πλέον 3.750 συνεργαζόμενο καταλύματα τα οποία βρίσκονται σε 100 χώρες .
- 2004** Η RCI γιορτάζει τα 30 χρόνια της. Το τέλος της χρονιάς τη βρίσκει με πάνω από 3 εκατομμύρια μέλη, περισσότερα από 3.700 συνεργαζόμενα καταλύματα σε 101 χώρες και 2,6 εκατομμύρια ανταλλαγές.
- 2005** Η RCI και η Cendant Vacation Rental Group λειτουργούν μαζί σε έναν οργανισμό με επωνυμία Cendant Vacation Network Group (CVNG) της οποίας ηγείται ο Ken May, πρόεδρος και γενικός διευθυντής . Η εταιρία αυτή μετατρέπεται σε παγκόσμιος ηγέτης καταλύματα αναψυχής με δυνατότητα πρόσβασης σε 60.000 καταλύματα διακοπών παγκοσμίως.

All over the world

By purchasing one or more Timesharing units in **Porto Hydra Hotel** you automatically become a member of **RCI**, the largest exchange vacation club in the world.

The international headquarters of RCI are located in Indianapolis of USA. In Europe, RCI is based in Northampton of England. RCI has also offices in Athens in order to offer best services to its members in Greece.



Along with your registration in RCI, undertaken by **Porto Hydra Timesharing Club**, you will receive by post a **luxurious 350-page catalogue**, which includes pictures and information for the **4.000 luxury resort hotels** in Greece and abroad that you can visit when becoming a member.



If you decide that you and your family will not want to spend your holidays to your apartment in Porto Hydra Hotel, you open the Hotel Catalogue and choose the destination and the resort you desire to visit.



With a simple call you grant the right of use of your apartment to **Porto Hydra Hotel** and ask for a similar size apartment in the **Canary Islands, Florida, Hawaii, Austria, France** or wherever else you wish to go in **Greece or abroad**.

B. Interval International (I.I.)

Ο διεθνής οργανισμός ανταλλαγών χρονομεριστικών διακοπών Interval International είναι μια θυγατρική εταιρεία του ομίλου εταιρειών LEAGUESTAR. Σκοπός της εταιρείας είναι να προσφέρει ένα δίκτυο ανταλλαγών χρονομεριστικών διακοπών και ένα επίπεδο υπηρεσιών που ξεπερνά τις προσδοκίες των πελατών της.



Ο κύριος όγκος δουλειάς είναι η πραγματοποίηση των ανταλλαγών των χρονομεριστικών που υπάρχουν σε προσφορά και ζήτηση. Το Interval International είναι μια τράπεζα χρόνου και τόπου όπου οι χρονομισθωτές ανάλογα με την υπάρχουσα προσφορά και ζήτηση ανταλλάσσουν το δικό τους τόπο και χρόνο διακοπών με κάποιον άλλο επιθυμητό τόπο και στιγμή. Το βεβαιωμένο ποσοστό επιτυχίας ανταλλαγής από ανεξάρτητους της εταιρείας ελεγκτές το 1989 έφθασε το 98% με συνεχώς ανοδική τάση.

Στην Ελληνική αγορά το Interval International έχει συμπληρώσει λίγα χρόνια με λαμπρά όμως αποτελέσματα. Μέχρι σήμερα ο στόχος ήταν η εξεύρεση τουριστικών μονάδων τέτοιου ποιοτικού επιπέδου που να μπορεί να ανταγωνίζεται άνετα άλλες μονάδες που έχουν ενταχθεί διεθνώς στο θεσμό του timesharing. Οι Έλληνες επιχειρηματίες θα έχουν να συναγωνιστούν με περίπου 900 μονάδες σε 45 χώρες του κόσμου. Κριτήριο η ποιότητα καταλύματος και παροχής υπηρεσιών. Αργά λοιπόν αλλά σταθερά η I.I. ανοίγεται στην Ελληνική αγορά και στην Κύπρο προσφέροντας ότι το καλύτερο υπάρχει στο θεσμό του timesharing στην Ελλάδα.

Το δίκτυο ανταλλαγής διακοπών της Interval International περιλαμβάνει περισσότερους από 2.000 καταφύγια και περισσότερα από 1.7 εκατομμύρια οικογένειες μέλη. Η εταιρία είναι στην πρώτη γραμμή της χρονομεριστικής βιομηχανίας, διατηρώντας τα μεγαλύτερα στάνταρ άριστης ποιότητας, από το 1976.

Η Interval International παρέχει στα μέλη της (ιδιοκτήτες διακοπών από όλη τον κόσμο) περιεκτικές υπηρεσίες ανταλλαγών και ποικιλία άλλων ενδιαφερόντων πλεονεκτημάτων που προσφέρουν άξια και άνεση στο σπίτι και στον δρόμο.

Η ιδιότητα ως μέλος περιορίζεται σε ιδιοκτήτες. Και καθώς οι ιδιότητες δεν κατέχονται από την Interval International, πρέπει όλοι να υπόκεινται στα κριτήρια ποιότητας της.

Μπορεί κανείς να απευθύνει ερωτήματα στα εξής σημεία :

➤ Ηνωμένες Πολιτείες

Για εξυπηρέτηση πελατών :

email: customerservice@intervalintl.com

➤ Ευρώπη, Ασία και Αφρική

Για εξυπηρέτηση πελατών

email:: Customer_relations@intervalintl.com

➤ Καραϊβική, Μεξικό, Λατινική Αμερική

Για εξυπηρέτηση πελατών :

email:: customerservice@intervalintl.com

Από το 1976 η Interval International είναι και αρχηγός και πρωτοπόρος στον κόσμο του timesharing. Το δίκτυο της προλαμβάνει πάνω από 2.000 κέντρα διακοπών σε 75 χώρες. Εξυπηρετεί πάνω από 1.7 εκατομμύρια οικογένειες μέλη σε όλο τον κόσμο και έχει 29 γραφεία σε 20 πόλεις.

Η Interval International είναι μια ενεργή εταιρία του IAC/InterActiveCorp, η οποία διαχειρίζεται ηγετικές και ποικίλες επιχειρηματικές δραστηριότητες που βρίσκονται στο διαδύκτιο online and offline.

Άλλες IAC εταιρίες περιλαμβάνουν Ticketmaster, HSN, Lending Tree, Citysearch και Entertainment Publications.

Για τα μέλη της που κατέχουν χρονομεριστικό μερίδιο, παρέχει παγκόσμια ανταλλαγή, ταξιδιωτικές εξυπηρετήσεις και μερικά από τα καλύτερα πλεονεκτήματα ανάπαυσης και τρόπου ζωής στη βιομηχανία του timeshare

Για τους παραγωγούς καταφυγίων η Interval International προσφέρει τις ακόλουθες εξυπηρετήσεις που μπορούν να βοηθήσουν να πετύχουν τον σκοπό και τους στόχους τους :

- Υποστήριξη στον τομέα του Marketing και των πωλήσεων
- Λογισμική υποστήριξη
- Αγοραστικές εξυπηρετήσεις
- Λειτουργικές εξυπηρετήσεις
- Εξυπηρετήσεις κρατήσεων
- Συμβουλευτικές εξυπηρετήσεις

FACTS

Founded
1976 Miami, Florida

Member Households
2,000+ in 75 countries

More than 1.7 million
2004 confirmed
vacations

858,000

Offices
29 offices in 20 countries

Employees
1,600

Corporate Ownership
Operating business of
IAC/InterActive Corp

Interval World
The Great Vacation

A Lifetime

Ανταλλακτικές μέθοδοι της Interval International

Request First / Deposit First

Η έρευνα της αγοράς δείχνει ότι οι καταναλωτές θεωρούν την δυνατότητα της ανταλλαγής σαν ένα εξαιρετικά σημαντικό τομέα για την απόφαση αγοράς χρονομεριδίου.

Η Interval International είναι η μοναδική εταιρία που προσφέρει δυο δυνατότητες ανταλλαγής για τους καταναλωτές της : Request First και Deposit First. Η μοναδική μας επιλογή του να Request First δίνει στα μέλη την σιγουριά να διατηρούν τη χρήση της μισθωμένης εβδομαδιαίας κατοικίας τους μέχρι να επιβεβαιωθεί μια ανταλλαγή. Χρησιμοποιώντας την επιλογή Request First τα μέλη της μπορούν να ταξιδεύουν από ένα χρόνο πριν προς και κατά την διάρκεια των ημερών για τις οποίες είναι μισθωμένο το κατάλυμα τους αλλά όχι αργότερα από αυτές τις ημερομηνίες.

Η επιλογή του Deposit First προσφέρει την μεγαλύτερη ελαστικότητα όταν σχεδιάζεις μια ανταλλαγή ένα τριετές περιθώριο να γίνει το ταξίδι. Τα μέλη έχουν από έναν χρόνο πριν έως δυο χρόνια μετά από το check in τους στο κατάλυμα για να αποφασίσουν για την ανταλλαγή.

Η Interval International προσφέρει επίσης και το Flexchange[®], για τις περιπτώσεις που τα μέλη της πρέπει να ανταλλάξουν χωρίς έγκαιρη ειδοποίηση. Τα μέλη μπορούν να καταθέσουν την υποτιθέμενη εβδομάδα τους και να διαλέξουν έναν εναλλακτικό προορισμό από 59 μέρες έως 24 ώρες και πριν την ημέρα του check-in τους. Η Interval International έχει αναπτύξει, αποδεδειγμένα, προϊόντα διαφήμισης της για να υποστηρίξει τις πωλήσεις των καταλυμάτων της μπορεί κανείς να επιλέξει από μια ποικιλία από προϊόντα διαφήμισης της τα οποία συμπεριλαμβάνουν πολύχρωμα ποστερ και αφίσες, το ετήσιο Resort

Directory και ένα δείγμα από τριμηνιαία περιοδικά δείγματα ατομικά είδη μελών και πολλά άλλα.

Διαφημιστικά είδη της Interval International

Ο ετήσιος οδηγός της Interval International, *Resort Directory*, προσφέρει έναν αριθμό ολοκληρωμένων σελίδων τεσσάρων χρωμάτων, ευκαιριών διαφημίσεις στα αγγλικά και τα ισπανικά. Ο οδηγός αυτός είναι χωρισμένος σε γεωγραφικές περιοχές με όμορφες γεμάτες χρώμα φωτογραφίες των περιοχών και των καταλυμάτων που καλύπτει το ανταλλακτικό δίκτυο της.

Τα μέλη χρησιμοποιούν τις λεπτομερείς περιγραφές των καταλυμάτων και κατάλογο με φιλοφρονήσεις για την κάθε περιοχή και πληροφορίες για την κάθε περιοχή όταν σχεδιάζουν τις διακοπές τους. Τα πλεονεκτήματα της διαφήμισης κάποιου στον οδηγό *Resort Directory* είναι:



- 1.8 αντίγραφα άριστης ποιότητας, παράγονται και διανέμονται σε μέλη και επιχειρηματίες παγκοσμίως. Περισσότερες από 650 σελίδες γεμίζουν με φωτογραφίες προορισμών και καταλυμάτων και πληροφορίες.
- Συνεχή έκθεση.
- Χρησιμοποιείται συχνά σαν ένας οδηγός διακοπών και σαν πηγή αναφοράς από τα μέλη της Interval International.
- Χρησιμοποιείται σαν δείκτης πωλήσεων από τους ιδιοκτήτες καταλυμάτων για να δείξουν την αξία της αγοράς χρονομεριδίων σε πιθανούς αγοραστές.
- Ιδανική διαφήμιση για αεροπορικές εταιρίες, εταιρίες ενοικίασης αυτοκινήτων, συνέδρια και μέρη επίσκεψης, κρουαζιέρες, tour operators, και καταναλωτικά τουριστικά προϊόντα.
- Χαμηλό κόστος ανά χιλιάδα.

Η Interval International υποστηρίζει ελεύθερες ιδιωτικές επιχειρήσεις με όλα τα μέσα που χρειάζονται για να είναι ενημερωμένες σχετικά με τις εταιρίες, την αγορά και τους καταναλωτές.

Το επικοινωνιακό της πρόγραμμα περιλαμβάνει :

- Μια ετήσια αναφορά σχετική με την ικανοποίηση των καταναλωτών
- Τετραμηνιαίες εκδόσεις του περιοδικού της "Interval World"
- Περιοδική ενημέρωση για τις καινοτομίες της επιχείρησης με το "Interval Explorer"
- Τετραμηνιαίες εκδόσεις σχετικές με την κοινοποίηση των εμπορικών της δραστηριοτήτων με το "Vacation Industry Review"

Για να βοηθήσει τους συνεργάτες της να είναι συνεχώς ενημερωμένοι σχετικά με τα εξαιρετικά πλεονεκτήματα της αγοράς χρονομεριδίου δημιούργησε μια σειρά πολύχρωμων ενημερωτικών διαφημιστικών και φυλλαδίων με τον τίτλο "The Smart Choice."

Διαφημιστικά είδη :

Επιχειρηματικότητα
THE SMART CHOICE



Επιχειρηματικότητα
THE SMART CHOICE



Επιχειρηματικότητα
THE SMART CHOICE



Επιχειρηματικότητα
THE SMART CHOICE



Επιχειρηματικότητα
THE SMART CHOICE



Γ Prime Time

Η εταιρεία "Prime Time" Timeshare ιδρύθηκε το 1988 στην Αθήνα και μέσα σε διάστημα δύο περίπου ετών η ανάπτυξη και η εξέλιξή της ήταν ραγδαία. Το αντικείμενό της είναι η χρονομίσθωση. Το Timeshare λοιπόν, άρχισε να κατακτά και τους Έλληνες. Η Prime Time που λειτουργεί στη Θεσσαλονίκη από το 1988 διαθέτει για Timeshare τρία συγκροτήματα πολυτελείας: το CLUB ΜΥΚΟΝΟΣ στη μοναδική και πανέμορφη Μύκονο, το Village Inn στο Porto Carras στην υπέροχη Χαλκιδική, τα υπέροχα μπάγκαλούς του Nostos Village στην καταπράσινη Σκιάθο, και τώρα, το Gouino Bay στην παραδοσιακή Κέρκυρα, νέο μέλος - ξενοδοχείο, το οποίο εισήχθηκε στο σύστημα του Timeshare.

5.2 ΕΠΙΤΕΛΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΕΣ TIMESHARE ΣΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ

Στην Ελλάδα ο θεσμός του Timesharing κατοχυρώθηκε νομοθετικά το 1986. Βρίσκεται όμως στα πρώτα του βήματα, παρ' όλου που σαν προσορισμός, η Ελλάδα εμφανίζεται πρώτη στην τουριστική ζήτηση του χρονομεριστικού παραθεριστή. Πολύ μικρός είναι ο αριθμός των τουριστικών καταλυμάτων που έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του Timesharing σε σύγκριση με τον συνολικό αριθμό των όσων καταλυμάτων υπάρχουν στη χώρα μας.

Απαραίτητη προϋπόθεση, για να λειτουργήσουν τα τουριστικά συγκροτήματα με τη μορφή του Timesharing είναι να έχουν κατασκευασθεί και επιπλωθεί με υψηλές προδιαγραφές, να προσφέρουν αρκετές ευκολίες εστίασης και αναψυχής και να βρίσκονται σε καλή τοποθεσία.

Την προώθηση των χρονομεριστικών διακοπών όπως είθισται και στις υπόλοιπες χώρες του κόσμου ανέλαβαν οι εταιρείες marketing που διαπραγματεύονται με τα παραθεριστικά συγκροτήματα τις τιμές αγοράζοντας συγκεκριμένο χώρο και χρόνο χονδρικά και πουλώντας στους αγοραστές λιανικά. Η τιμή μιας χρονομεριστικής εβδομάδας μπορεί να ξεκινήσει από 2.000 ευρώ, και να φτάσει στα 9.000 ευρώ, ανάλογα με το συγκρότημα, το μέγεθος του διαμερίσματος και την εποχή στην οποία αγοράζει κανείς.

Τα συγκροτήματα που έχουν υιοθετήσει το Timesharing στη χώρα μας είναι:

- ❖ Στην RCI τα:

- Porto Hydra στην Ερμιόνη
- Porto Rio στην Πάτρα
- Club MYKONOS
- Costa Ilios στη Μύκονο
- Golden Coast στο Μαραθώνα
- Bonavista στη Γλυφάδα
- "Μοντάνα" στο Καρπενήσι
- Porto Elounda Mare στην Ελούντα Κρήτης
- Δυο συγκροτήματα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ
- Aetos Beach στην Κέρκυρα
- Village Inn του Porto Carras στη Χαλκιδική
- Sun Beach στη Ρόδο
- Nostos στη Σκιάθο
- Govino bay στην Κέρκυρα

❖ Η RCI Ελλάς έχει και τρεις μονάδες στην Κύπρο:

- Κλαμπ Αφροδίτη στη Λεμεσό
- Club Pyla στη Λάρνακα
- Υπό κατασκευή Μάλαμα Μπιτς στην Αγία Νάπα

Συνεργασία RCI - Ομίλου Λεπτού για timeshare στην Κύπρο

Η RCI, το μεγαλύτερο Club παροχής ταξιδιωτικών υπηρεσιών σε όλο τον κόσμο, υπέγραψε συμφωνία συνεργασίας με την εταιρεία Vesta Vacations, του Ομίλου Λεπτού, κορυφαίου στον τομέα ανάπτυξης

Ακινήτων και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, για να συμπεριλάβει το ξενοδοχειακό συγκρότημα Paphos Gardens στην Κύπρο. Ο Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (ΚΟΤ) θεωρεί τη χρονομεριστική μίσθωση μοχλό ανάπτυξης του τουρισμού στο νησί.

Ο κ. Preben Vestdam, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος της RCI Ευρώπης & Μέσης Ανατολής, δήλωσε: «Η Κύπρος κερδίζει συνεχώς έδαφος ως ένας από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς διακοπών, και ως μια κύρια αγορά ανάπτυξης για τον τομέα της χρονομεριστικής μίσθωσης. Η συμφωνία αυτή αποτελεί σημαντικό σταθμό. Το όνομα του Ομίλου Λεπτού είναι συνώνυμο της αξιοπιστίας στην Κύπρο και η κίνηση αυτή αποτελεί ένα δυναμικό ξεκίνημα προς την κατεύθυνση αυτή».

Ο Όμιλος Λεπτού, συμπεριέλαβε το πρώτο ξενοδοχειακό συγκρότημα χρονομεριστικής μίσθωσης στο δίκτυο ανταλλαγών της RCI, ενώ παράλληλα έχει

ξεκινήσει την προώθηση του Vesta Vacation Club. Η RCI θα αναλάβει εκ μέρους του Vesta Vacation Club, την παροχή στα μέλη του όλης της γκάμας των ταξιδιωτικών υπηρεσιών και ανταλλαγών διακοπών. Το Paphos Gardens αποτελεί το πρώτο ξενοδοχειακό συγκρότημα του club, ενώ σταδιακά θα ακολουθήσουν κι άλλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα του Ομίλου Λεπτού στην Κύπρο.

Λίγα μόλις μέτρα από την παραλία, το Paphos Gardens βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από τον ιστορικό λιμένα της Πάφου. Οι δυνατότητες διαμονής περιλαμβάνουν studios, διαμερίσματα με 1 ή 2 ή 3 δωμάτια, με κήπο ή βεράντα, και υπηρεσίες όπως εστιατόρια, τρεις πισίνες, health spa και πλήθος δραστηριοτήτων.

Ο κος Παντελής Λεπτός, Διευθυντής Πωλήσεων και Marketing στον Όμιλο Λεπτού δήλωσε: «Βρισκόμαστε στην πλεονεκτική θέση να είμαστε εκ των πρωτοπόρων που παρέχουν δυνατότητα διακοπών με χρονομεριστική μίσθωση στην Κύπρο. Διαθέτουμε πάνω από 40 χρόνια εμπειρίας στον τομέα ανάπτυξης ακινήτων και τον τουρισμό και σε συνδυασμό με την εμπειρία της RCI στον τομέα της χρονομεριστικής μίσθωσης, πιστεύουμε ότι μπορούμε να προσφέρουμε στους επισκέπτες υπηρεσίες υψηλών προδιαγραφών. Με την RCI στο πλευρό μας στοχεύουμε στην εδραίωση του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Κύπρο, ως μια αξιόπιστη και ποιοτική λύση διακοπών».

❖ Στην Interval International είναι τα:

- Αλία Κλαμπ στην Κρήτη
- Έλιζαμπεθ" στη Ρόδο
- Moutana Resott στο Καρπενήσι

Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία, timesharing έχουν αγοράσει μέχρι τώρα χίλιες ελληνικές οικογένειες, ενώ η ζήτηση είναι ανοδική τα τελευταία χρόνια..

❖ Στην Prime time είναι τα:

- Porto Caras στην Χαλκιδική,
- Nostos Beach Club στην Σκιάθο
- Club Mykonos στη Μύκονο,
- Govino Bay στην Κέρκυρα,
- Candia Park Village στην Κρήτη
- και στο εξωτερικό το Club Albufeira στην Πορτογαλία.

❖ Ακτη Πλέπη οποία αντιπροσωπεύει το Porto Hydra όπως και η Timeshare Hellas.

❖ Paragon οποία αντιπροσωπεύει το Porto Rio στην Πάτρα.

❖ Hallmark Estates η οποία αντιπροσωπεύει τα Sunset Bay , το Sunset Beach στην Ισπανία και το Club Praia da Oura στην Πορτογαλία.

- ❖ Euroholidays η οποία αντιπροσωπεύει το Metropolitan Capsis στη Ρόδο και το Mirabello Village στον Άγιο Νικόλαο της Κρήτης.
- ❖ Genesis η οποία αντιπροσωπεύει τα Sun Beach και Metropolitan Capsis στη Ρόδο και το Village Holiday Club στο Κουτουλουφάρι της Κρήτης.
- ❖ Club One το οποίο είναι θυγατρική της Euroholidays και αντιπροσωπεύει το Metropolitan Capsis στη Ρόδο και το Mirabello στη Κρήτη.
- ❖ Timesharing Holidays η οποία αντιπροσωπεύει το Metropolitan Capsis και είναι θυγατρική εταιρεία της Euroholidays, με έδρα την Καβάλα.
- ❖ F .N.D.S. η οποία αντιπροσωπεύει το Golden Coast στον Μαραθώνα.
- ❖ Sunlink Holiday η οποία αντιπροσωπεύει το Park Lane Club της Τενερίφης.
- ❖ E.D.I. η οποία αντιπροσωπεύει τα Vera Beach Club, Pueblo Canario , Club Riviera, Club La Costa στην Ισπανία.
- ❖ Interlude η οποία αντιπροσωπεύει το Kaviria Palace στη Λήμνο.
- ❖ Fairways Club η οποία αντιπροσωπεύει το Fairways στην Ισπανία.
- ❖ Eureka η οποία αντιπροσωπεύει το Sunning Dale Village στην Τενερίφη.
- ❖ Διορακίτης η οποία αντιπροσωπεύει το Les Villas at le Meridien στην Κύπρο.
- ❖ Τέλος η Elani η οποία αντιπροσωπεύει το Elani στην Χαλκιδική.

Πολλά άλλα συγκροτήματα σε όλα τα μέρη της Ελλάδας είναι έτοιμα να ενταχθούν στο σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης όπως

- το Samos Holiday Club στο Βαθύ της Σάμου,
- το Hotel Club Montana στο Καρπενήσι της Ευρυτανίας
- το Daphne Holiday Club στη Σιθωνία της Χαλκιδικής,
- το Villa Olympia στο Γαλαξίδι
- το Porto Helli στην Αργολίδα,
- ο Άγιος Νικόλαος στην Ηγουμενίτσα,
- το Regina Mare στην Πέρδικα Θεσπρωτίας και
- το Pilio Holliday Club στο Πήλιο.

Η δυναμική αυτή, της ένταξης δηλαδή νέων συγκροτημάτων στη

χρονομεριστική βιομηχανία, δείχνει την προοπτική ανάπτυξης της χρονομεριστικής μίσθωσης, την εκτίμηση και εμπιστοσύνη που δείχνουν στο θεσμό αλλά ταυτόχρονα και την αναγνώριση ότι ο θεσμός αυτός μπορεί να τους αποφέρει τεράστια οφέλη. Οφέλη όπως μεγαλύτερη πληρότητα, επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, αλλά και γρήγορη απόδοση της επένδυσής τους.

5.3 ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Ο Ελληνικός Σύνδεσμος Χρονομεριστικών Μισθώσεων αποτελείται από τους επιχειρηματίες και τις εταιρείες που ασχολούνται με τη χρονομεριστική μίσθωση στη χώρα μας. Μέλη του είναι οι εταιρείες marketing, οι επιχειρηματίες-ξενοδόχοι και οι εταιρείες ανταλλαγών (RCI, I.I.). Ο σύνδεσμος έχει θέσει κάποιον κώδικα δεοντολογίας που πρέπει να ακολουθείται από όλα τα μέλη του και αφορά την προστασία του καταναλωτή. Ο κώδικας αυτός προβλέπει έλεγχο των μεθόδων marketing που χρησιμοποιούνται και δίνει μια περίοδο "υπαναχώρησης" στον αγοραστή 5 ημερών. Δηλαδή ο αγοραστής έχει το δικαίωμα μέσα σε 5 μέρες να αλλάξει γνώμη και να του επιστραφεί το ποσό της προκαταβολής ή να ακυρώσει τη συμφωνία χωρίς καμία επίπτωση. Να σημειώσουμε εδώ ότι η Ελλάδα ήταν πρωτοπόρα στην ίδρυση τέτοιου συνδέσμου, αφού χώρες με μεγαλύτερο παρελθόν στη χρονομεριστική βιομηχανία όπως η Ισπανία, η Κάτω Χώρες και οι Σκανδιναβικές δεν έχουνε τέτοιους συνδέσμους παρά την αναγκαιότητα ύπαρξής των.

Ένα ακόμη γεγονός οριοθετεί την πορεία και το μέλλον του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα. Το πρώτο εξάμηνο του 1995 και μετά από επίμονες προσπάθειες του Ελληνικού Συνδέσμου Χρονομεριστικών Μισθώσεων και των εταιρειών ανταλλαγής διακοπών και σε στενή συνεργασία με τον Ε.Ο.Τ. η αντίστοιχη διεύθυνση του οργανισμού εξέδωσε σχετική οδηγία που καλύπτει, θεσμοθετεί και οριοθετεί τις δραστηριότητες των εταιρειών προώθησης και πώλησης χρονομεριδίων στην Ελλάδα με την τοποθέτηση τους στην κατηγορία γραφείων παροχής ταξιδιωτικών υπηρεσιών.

Η σχετική νομοθετική ρύθμιση υποχρεώνει τις παραπάνω εταιρείες να φροντίσουν για την απόκτηση σήματος λειτουργίας από το Ε.Ο.Τ. δημιουργώντας το ανάλογο κλίμα προστασίας του καταναλωτή. Στις εταιρείες δίνεται μια περίοδος 8 μηνών με κύριο σκοπό να φροντίσουν για την ανάλογη προσαρμογή των λειτουργιών τους και για την απόκτηση του ειδικού σήματος.

Όλοι οι παράγοντες της χρονομεριστικής βιομηχανίας είναι πεπεισμένοι ότι αυτή η νομοθετική ρύθμιση αποτελεί σταθμό για το θεσμό της χρονομίσθωσης στην Ελλάδα και θα σημάνει την αρχή μιας νέας περιόδου για την ανάπτυξη του θεσμού στη χώρα μας. Όταν το ζητούμενο στον Ελληνικό τουρισμό είναι η ποιότητα και όχι η ποσότητα των εισερχομένων τουριστών αλλά και η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου τότε σίγουρα η χρονομεριστική μίσθωση είναι η απάντηση σε όλα αυτά τα καυτά προβλήματα που αντιμετωπίζει ο τουρισμός μας και κατά συνέπεια η Ελληνική Οικονομία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

6.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ TIMESHARING

- 6.1.1 Για τον αγοραστή καταναλωτή
- 6.1.2 Για τους επιχειρηματίες ιδιοκτήτες Ξενοδοχειακών συγκροτημάτων
- 6.1.3 Για την τουριστική περιοχή
- 6.1.4 Για τις αεροπορικές εταιρείες, τις εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων
- 6.1.5 Για την Εθνική Οικονομία

6.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ TIMESHARING

6.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΤΟΥ TIMESHARING

6.4 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ

6.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ TIMESHARE

6.1.1. Για τον αγοραστή - καταναλωτή

Από την πλευρά των αγοραστών διαπιστώνεται η τεράστια αύξηση κόστους των, οικογενειακών διακοπών. Εάν φυσικά θέλουμε να τις απολαύσουμε, 2 λύσεις υπάρχουν: α) Η κατασκευή ή αγορά και β) η ενοικίαση εξοχικής κατοικίας. Όμως και οι δύο λύσεις δεν παρουσιάζονται αρκετά εφικτές γιατί η πρώτη (κατασκευή ή αγορά εξοχικής κατοικίας) απαιτεί διάθεση μεγάλου κεφαλαίου τόσο για την κατασκευή ή αγορά όσο και για τη συντήρηση στη συνέχεια, χρησιμοποιείται συνήθως για μικρό διάστημα κατά τη διάρκεια του χρόνου και επιπλέον δεσμεύει κατά κανόνα αυτούς που πραγματοποίησαν την επένδυση, να περνούν όλες τους τις διακοπές στον τόπο αυτό.

Και η δεύτερη (ενοικίαση εξοχικής κατοικίας), έχει τα μειονεκτήματά της από χρόνο σε χρόνο αύξησης των μισθωμάτων αλλά κυρίως της εναγώνιας αναζήτησης κάθε χρόνο, της κατάλληλης για τον τόπο που θέλει κανείς να παραθερίσει, εξοχικής κατοικίας.

Τώρα το Timesharing προσφέρει σιγουριά, ανέσεις, πολυτέλεια και υπηρεσίες οργανωμένου τουρισμού και την αίσθηση ότι ανήκει και είναι μέλος μιας λέσχης που του προσφέρει όλ' αυτά τα σπουδαία πράγματα, μιας λέσχης που τα μέλη της έχουν λίγο πολύ τα ίδια ενδιαφέροντα μαζί του. Του δίνεται επίσης η ευκαιρία να τα γνωρίσει και να δημιουργήσει σχέσεις μαζί τους. Απαλλάσσεται επίσης ο πελάτης καταναλωτής από κάθε φροντίδα για καθαριότητα, επισκευή, ανανέωση εξοπλισμού, ευκολίες οι οποίες επιτρέπουν και στη σύζυγο να κάνει πραγματικές διακοπές.

Άνετες λοιπόν και ξεκούραστες διακοπές χωρίς ευθύνες, χωρίς άγχος προετοιμασίας.

Πρόσθετα πλεονεκτήματα του θεσμού:

- Διαμονή σε πολυτελή και πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα μέσα σε οργανωμένο περιβάλλον.
- Ξενοδοχειακή εξυπηρέτηση
- Δυνατότητα φιλοξενίας φίλων και συγγενών
- Δικαίωμα χρήσης των αθλητικών και άλλων εγκαταστάσεων και μέσω ψυχαγωγίας που διαθέτουν οι μονάδες που έχουν υπαχθεί στο σύστημα Timesharing.
- Φύλαξη του μισθίου
- Νομική προστασία και κάλυψη για μια σειρά ετών του δικαιώματος των διακοπών, το οποίο μεταβιβάζεται, διατίθεται, πωλείται και κληροδοτείται.
- Η αγορά ενός χρονομεριστικού μεριδίου είναι, εκτός από ελκυστική και

- οικονομική, αφού η απόσβεσή του θα έχει γίνει μόνο μέσα σε 10 το πολύ χρόνια, ενώ η διάρκεια του δικαιώματος είναι 60 χρόνια.
- Ο αγοραστής προστατεύεται από τον πληθωρισμό διότι με το Timeshare, αποφεύγει να πληρώνει όλο και μεγαλύτερα ποσά κάθε χρόνο για τις επιθυμητές διακοπές του.
 - Το Timeshare εξασφαλίζει ιδιαίτερα υψηλή ποιότητα διανυκτερεύσεων, η οποία δεν παρέχεται μέσω του κανονικού ταξιδιωτικού πακέτου. Αιτία είναι οι Tour Operators, οι οποίοι στην προσπάθειά τους ν' αυξήσουν το μερίδιο αγοράς πιέζουν τις τιμές προς τα κάτω, επηρεάζοντας αρνητικά την ποιότητα.
 - Ο καταναλωτής έχει τη δυνατότητα ανταλλαγής του τουριστικού καταλύματος Timeshare με άλλα τουριστικά καταλύματα Timeshare, σε άλλες περιοχές ή άλλες χώρες, τα οποία είναι συμβεβλημένα με τις εταιρείες ανταλλαγών.

6.1.2 Για τους επιχειρηματίες ιδιοκτήτες Ξενοδοχειακών συγκροτημάτων

Είναι γνωστό ότι μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες και ιδιαίτερα σε νεοαναπτυσσόμενες τουριστικές περιοχές, αντιμετωπίζουν μια μέση ετήσια πληρότητα πολύ χαμηλή, με αποτέλεσμα να έχουν πολύ μεγάλο λειτουργικό κόστος ανά διανυκτέρευση. Το Timesharing - κατ' εξοχήν ποιοτικό προϊόν- προσφέρει στις επιχειρήσεις μια σίγουρη πληρότητα για μεγάλο χρονικό διάστημα γιατί δημιουργεί σταθερή πελατεία και κατά τη διάρκεια της "χαμηλής" τουριστικής περιόδου, αυτής που συνήθως ονομάζεται περίοδος "εκτός αιχμής", έχοντας για πελάτες τουρίστες μέσης και υψηλής εισοδηματικής στάθμης.

Επίσης μια προκαταβολή μισθώματος 20 έως 30 χρόνων είναι ένα κεφάλαιο το οποίο μπορεί άνετα να επενδυθεί και να αποδώσει, να εξασφαλίζει αυξημένα έσοδα για τη λειτουργία των τμημάτων μέσα στο ξενοδοχείο.

Επίσης με την είσπραξη των μισθωμάτων του Timesharing ο επιχειρηματίας μπορεί να εξοφλήσει όλες τις δανειακές του υποχρεώσεις και να μείνει στον ίδιο ένα σημαντικό ποσό για να εκσυγχρονίσει, να βελτιώσει και να συντηρήσει το ξενοδοχείο στο σύνολό του.

Σε σχέση με άλλα μέρη του κόσμου, ο ελληνικός τουρισμός έχει ένα μεγάλο μειονέκτημα: είναι εποχιακός. Όλοι συμφωνούμε όμως πως η θερμοκρασία δεν πρέπει να είναι 35-400 C για να επισκεφθεί κάποιος το Πήλιο, τους Δελφούς ή για να παίξει γκολφ στη Χαλκιδική. Σίγουρα το θέμα αυτό δεν εξαρτάται από κλιματολογικές συνθήκες. Είναι περισσότερο θέμα συνήθειας και υποδομής

Με το Timesharing επιτυγχάνεται η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου γιατί έχουμε ένα σταθερό αριθμό πελατών από την πρώτη ημέρα έναρξης της λειτουργίας και επίσης είναι βέβαιο ότι έτσι εξασφαλίζεται ένα υψηλό επίπεδο τουριστών, και αυτά έχουν ευεργετικά αποτελέσματα τέλος για όλους τους

επιχειρηματίες.

Με το Timesharing μειώνεται η υπερβολική εξάρτηση από τους Tour Operators, οι οποίοι προσφέροντας χαμηλές τιμές και διαμορφώνοντας τα πακέτα τους σύμφωνα με τα οικονομικά τους συμφέροντα, διοχετεύουν τους πελάτες τους στις χώρες που οι ίδιοι θέλουν, τροποποιώντας μάλιστα με τους μηχανισμούς του σύγχρονου marketing ακόμη και τις προτιμήσεις τους. Έτσι καθιστούν ζημιολόγες πολλές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

6.1.3 Για την τουριστική περιοχή

Το Timesharing μπορεί να προσφέρει στην τοπική οικονομία, αυξάνοντας κάθε χρόνο τις κατά κεφαλή δαπάνες που πραγματοποιεί ο τουρίστας κατά τη διαμονή του.

Δίνει τη δυνατότητα απασχόλησης προσωπικού, σχεδόν σε μόνιμη βάση, συμβάλλοντας έτσι στη δημιουργία, βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, θέσεων εργασίας.

6.1.4 Για τις αεροπορικές εταιρείες, τις εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων κ.α.

Με την εξάπλωση του θεσμού όλα τα μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα Timeshare καθώς και οι εταιρείες ανταλλαγής καταλυμάτων, διαπραγματεύονται με τις αεροπορικές εταιρείες τσάρτερ και τις εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών κ.α. για να πετύχουν καλύτερους όρους για τους πελάτες τους.

Οι τουρίστες καταναλωτές χρειάζονται μεταφορικά μέσα για την διακίνησή τους και την μεταφορά τους από και προς το αεροδρόμιο, από και προς το κατάλυμα. Μπορεί τα οφέλη αυτά να υπάρχουν ήδη με την παραδοσιακή μορφή τουρισμού, αλλά σίγουρα το Timeshare βοηθά περισσότερο στην ικανοποίηση των πελατών.

6.1.5 Για την Εθνική Οικονομία

Με την εξόφληση των δανείων - χρεών, έστω και μερική πολλές φορές, των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, θα επιστραφούν στους πιστοδοτικούς φορείς κεφάλαια πολλών δισεκατομμυρίων. Έτσι θα δοθεί η δυνατότητα, τα κεφάλαια αυτά, νεκρά σήμερα και παθογόνα, στον οικονομικό οργανισμό, να διοχετευθούν σε νέες παραγωγικές επενδύσεις, μια μερίδα από τις οποίες θ' αποδοθεί σε υγιείς

πλέον βάσεις στον τουριστικό τομέα, με αποτέλεσμα την τόσο απαραίτητη σήμερα αναθέρμανση της οικονομίας μας.

Από την πλευρά εισαγωγής συναλλάγματος, η οικονομία θ' ανακουφισθεί πάρα πολύ, γιατί το Timeshare αποτελεί μια νέα πηγή του. Υπολογισμοί βάσει στοιχείων κατατεθειμένων στις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες, δείχνουν ότι εάν μόνο 300 ξενοδοχεία στο σύνολο των 5000 που λειτουργούν σήμερα, διαθέσουν το 1/3 των δωματίων σε μισθώσεις Timesharing, σε αλλοδαπούς, το συνάλλαγμα που θα εισαχθεί σε 3-5 χρόνια το πολύ, θα υπερβαίνει τα 3 δισεκατομμύρια δολάρια.

Βλέπουμε λοιπόν, ότι με την ανάλογη προβολή του θεσμού του Timesharing τόσο στην ελληνική όσο και στη διεθνή αγορά είναι εφικτό να βελτιωθεί αισθητά το τουριστικό μας προϊόν πράγμα που θα έχει σαν αποτέλεσμα την προσέλκυση περισσότερων και καλύτερης ποιότητας τουριστών, με θετικότερες επιπτώσεις τόσο στο ισοζύγιο εξωτερικών πληρωμών μας όσο και στο εμπορικό μας ισοζύγιο σε μια περίοδο, όπου η οικονομία της χώρας μας περνάει δύσκολες μέρες.

6.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΤΙΜΕΣΧΑΡΕ

- Παρατηρήθηκε ότι είναι σχεδόν βέβαιο πως μακροπρόθεσμα πολλές ξενοδοχειακές μονάδες, ίσως και ολόκληροι παραθεριστικοί οικισμοί, θα περιέλθουν σε χέρια ξένων. Αυτό με το επιχείρημα ότι η διαχείριση των καταλυμάτων, σίγουρα θα παραχωρηθεί από τον ξενοδόχο σε αλλοδαπή εξειδικευμένη εταιρεία. Στον ίδιο θα μείνει μόνο η διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων παραδείγματος χάριν μπαρ, εστιατόρια, κ.τ.λ.. τα οποία είναι αμφίβολο αν θα θελήσει να διατηρήσει για πολύ. Το πιθανότερο είναι ότι και αυτή θα παραχωρηθεί στην ίδια εταιρεία.

Πρόσθετο πρόβλημα που είναι πιθανό να δημιουργηθεί από το γεγονός αυτό, είναι ότι η εταιρεία αυτή μπορεί να μη θελήσει να απασχολήσει ελληνικό προσωπικό οπότε δεν υπάρχει πια το πλεονέκτημα της δημιουργίας θέσεων εργασίας με κάποια διάρκεια και σταθερότητα.

- Όσον αφορά τα συναλλαγματικά οφέλη, υποστηρίχθηκε ότι αυτά θα προκύψουν μόνο στην αρχή. Στη συνέχεια ελάχιστο συνάλλαγμα θα παραμείνει στην Ελλάδα από την παραμονή αλλοδαπών τουριστών. Για να υποστηριχθεί το επιχείρημα αυτό, προβλήθηκε το παράδειγμα των "Club Mediterranee" όπου εισάγονται τα πάντα - δηλαδή τρόφιμα, εξοπλισμός ακόμα και προσωπικό και κατά συνέπεια δεν παρέχουν έστω κάποια οικονομικά οφέλη για την Ελλάδα.

Αλλά η εισροή του ξένου συναλλάγματος δεν διασφαλίζεται. Υπάρχει περίπτωση οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων να συμφωνήσουν ένα μέρος, ίσως το μεγαλύτερο, του μισθώματος να καταβάλλεται στο εξωτερικό και ένα μόνο να

φαίνεται στη σύμβαση που θα κατατεθεί στον Ε.Ο.Τ.

- Υπάρχει επίσης και ο κίνδυνος της έλλειψης προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών που εάν ανακληθεί η άδεια του ξενοδόχου, πως θα είναι δυνατό να διεκπεραιωθούν στη συνέχεια όλες οι υποχρεώσεις που ο ίδιος έχει αναλάβει.
- Πολλά προβλήματα επίσης παρουσιάζονται από την πλευρά του αγοραστή, όπως για παράδειγμα αυτά που έχει ν' αντιμετωπίσει στην αγορά ακινήτου σε μια ξένη χώρα: γλώσσα, νομοθεσία, δύσκολος έλεγχος λόγω αποστάσεως. Στην ουσία διακινδυνεύει την περιουσία του, αφού δεν μπορεί να είναι σίγουρος ότι έκανε τη σωστή επένδυση.
- Ένα ακόμη πρόβλημα επισημαίνεται στη χώρα μας, το οποίο δημιουργείται λόγω των περιορισμών της νομοθεσίας μας, οι οποίοι για λόγους άμυνας, δεν δίνουν εύκολα άδειες για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, από ξένους, στις παραμεθόριες περιοχές όπως Κρήτη, Ρόδο και Κέρκυρα. Αυτοί οι περιορισμοί κάθε άλλο παρά ευνοούν την εφαρμογή του Timeshare.
- Για να ξεκινήσει μια μονάδα Timeshare, χρειάζεται κεφάλαιο, φυσικά αρκετά μεγαλύτερο σε σχέση με τα παραδοσιακά συγκροτήματα. Συνεπάγονται διάφορες δυσκολίες και έξοδα διαφήμισης μέχρι να πωληθούν τα χρονομερίδια.
- Τις περισσότερες φορές, τα προβλήματα που παρουσιάζονται δεν μπορούν να λυθούν παρά μόνο νομικά. Πρέπει να ρυθμιστούν βασικά θέματα όπως: η έλλειψη ελέγχου επί ετησίων ποσοστών που πρέπει να καλύπτουν οι αγοραστές, ο έλεγχος της διαχείρισης του συγκροτήματος, η ανεπαρκής ενημέρωση για τις υποχρεώσεις των αγοραστών και των ιδιοκτητών και φυσικά οι παραπλανητικές τακτικές μάρκετινγκ.
- Επιδείνωση των προβλημάτων του Timeshare παρουσιάζεται, όταν ο αγοραστής ενδιαφέρεται ν' αγοράσει χρονομερίδιο σε διαφορετικό τόπο από εκείνο όπου διαμένει. Ο αγοραστής σ' αυτή την περίπτωση είναι περισσότερο και καλά πληροφορημένος από τους επαγγελματίες της χώρας όπου βρίσκεται το χρονομερίδιο.

Αυτές οι νομικές συμβουλές όμως, δεν αποσκοπούν πάντα στο καλό του αγοραστή, αλλά περισσότερο στο καλό των μεγάλων επιχειρήσεων της χρονομεριστικής μίσθωσης, οι οποίοι έχουν στις υπηρεσίες τους αυτούς τους επαγγελματίες' θύματα αυτών είναι οι αγοραστές - συνιδιοκτήτες και οι κρατικές αρχές των χωρών όπου βρίσκονται τα τουριστικά συγκροτήματα.

Οι πιο συχνές καταχρήσεις που έχουν εμφανισθεί είναι:

- έλλειψη έγκυρων τίτλων κυριότητας
- ελαττώματα στην κατασκευή των κατοικιών
- πολεοδομικές ανωμαλίες
- έργα που δεν έχουν αποπερατωθεί
- υποθήκες τις οποίες αγνοούν οι αγοραστές
- παραπλανητική διαφήμιση

- Υπάρχει ακόμη τέλος και η ακραία άποψη ότι ο τρόπος με τον οποίο εισάγεται ο θεσμός δημιουργεί τα πλαίσια για το ξεπούλημα ξενοδοχειακών μονάδων και τουριστικών καταλυμάτων στους ξένους.

6.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗΣ

Τι πρέπει να προσέχουμε σε αυτή την περίπτωση?

Θα ξεκινήσουν με το δώρο: κάποιες δωρεάν μέρες διακοπών σε ξενοδοχεία χρονομεριστικής μίσθωσης. Συνήθως σας ζητούν κάποια έξοδα με την δικαιολογία διοικητικά έξοδα, εγγύηση κλπ. Θα πρέπει να ζητήσουμε από το πρώτο τηλεφώνημα, πριν πάμε και τους ακούσουμε, να μάθουμε πόσα είναι αυτά τα έξοδα. Αν πάμε να παρακολουθήσουμε την παρουσίαση, θα δούμε σε κάποιο εμφανές σημείο, την άδεια και το σήμα του ΕΟΤ. Θα πρέπει να το διαβάσουμε αναλυτικά. Είναι άλλο να έχουμε απέναντί μας, ένα γραφείο με άδεια γενικού τουρισμού γενικά και διαφορετικό μια εταιρία με άδεια για χρονομεριστική μίσθωση ειδικότερα. Στη δεύτερη περίπτωση, στατιστικά, θα έχουμε πολύ λιγότερα προβλήματα. Παράδειγμα: Και στις δύο περιπτώσεις, προωθούν προγράμματα ενός, δύο ή τριών ετών. Στην πρώτη περίπτωση όμως, συνήθως ο αγοραστής, δεν είναι μέλος της RCI και τα δωμάτια, μπορεί να μην ανήκουν σε ξενοδοχεία πρώτης κατηγορίας.

Θα πρέπει να προσέξουμε τι ακριβώς λέγεται στην παρουσίαση. Πολλά πράγματα παρουσιάζονται με τη μορφή συγκριτικών πλεονεκτημάτων. Έτσι άλλα στοιχεία τονίζονται και άλλα υποβαθμίζονται. Παράδειγμα: Αν αγοράσουμε μερίδιο στην Ελλάδα, ο χρόνος είναι περίπου 60 χρόνια. Στην Ισπανία 99. Στην πρώτη περίπτωση θα σας τονίσουν ότι είμαστε νομικά κατοχυρωμένοι με συμβολαιογραφική πράξη. Στην δεύτερη, θα υποβαθμίσουν την κατοχύρωση και θα μας τονίσουν το μικρότερο συγκριτικά κόστος και το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα που θα έχουμε στην κατοχή μας το μερίδιο.

Θα πρέπει να Μελετήσουμε την ανταλλακτική δύναμη της βδομάδας που αγοράζετε. Προσέξτε σε ποια περίοδο αντιστοιχεί (υψηλή ή όχι σαιζόν) και πως μπορείτε πρακτικά να την ανταλλάξετε με κάποια άλλη βδομάδα. Αν δεν

πληρώσετε μετρητοίς, πράγμα πολύ πιθανό, υπολογίστε το συνολικό κόστος μαζί με τους τόκους. Εκτός από το κόστος αγοράς, υπάρχει και το κόστος συντήρησης. Αποτελείται κυρίως

α) Ετήσιο κόστος συντήρησης

β) Συνδρομή της RCI

γ) Το κόστος ανταλλαγής.

Από τα παραπάνω, το δεύτερο και το τρίτο, δύσκολα μπορείτε να το υπολογίσετε. Το πρώτο, ο ρυθμός αύξησης των κοινοχρήστων δηλαδή, όταν πρόκειται για Ελληνικά ξενοδοχεία, καθορίζεται στο συμβόλαιο που θα υπογράψετε (π.χ. το ετήσιο κόστος συντήρησης ισούται με την τιμή πόρτας, Αυγούστου). Σε Ισπανικά ξενοδοχεία, ο ρυθμός αύξησης, είναι ασαφής, περισσότερο αόριστος και περιγράφεται στον κανονισμό σχέσεων του ιδιοκτήτη μεριδίου, με το ξενοδοχείο.

Ο νόμος απαγορεύει στις εταιρίες να ζητήσουν προκαταβολή. Συνήθως όμως όλοι ζητούν. Από τη στιγμή που θα υπογράψετε το συμβόλαιο, έχετε στη διάθεσή σας, 10 μέρες για να ασκήσετε το δικαίωμα της υπαναχώρησης. Θα σας δώσουν σχετικό έντυπο. Αλλά χρειάζεται, και εξώδικο για να είστε καλυμμένοι. Σε περίπτωση υπαναχώρησης, υπάρχει ρήτρα, σύμφωνα με την οποία θα σας κρατήσουν ορισμένα χρήματα. Συνήθως στα Ελληνικά κρατούν τα συμβολαιογραφικά έξοδα, ενώ στα ξένα το 3%. Την υπόλοιπη προκαταβολή, αν έχετε δώσει, πρέπει να σας την επιστρέψουν.

6.4 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

« Αυξάνονται και πάλι τα παράπονα και οι καταγγελίες των ενασχολούμενων με τον τουρισμό, για τον τρόπο διεξαγωγής της χρονομεριστικής μίσθωσης από αλλοδαπούς που δραστηριοποιούνται σε διάφορα σημεία της τουριστικής περιοχής Πάφου και ιδιαίτερα στο παραλιακό μέτωπο. Σύμφωνα με τις καταγγελίες, όσοι ασχολούνται με αυτό το είδος πώλησης ταξιδιών, κυρίως σε γειτονικούς προορισμούς, συγκεντρώνονται τις τελευταίες μέρες και πάλι επί της λεωφόρου Ποσειδώνος και με τη μέθοδο του κραχτισμού πλησιάζουν τους τουρίστες που κατευθύνονται ή αναχωρούν από το λιμανάκι για να τους πείσουν και να τους πωλήσουν εκδρομές. Δεν είναι λίγες οι φορές που οι τουρίστες δυσανασχετούν εξαιτίας της επιμονής και της ενόχλησης που δέχονται.

Τα πράγματα φαίνεται να αποκτούν και πάλι διαστάσεις, γι' αυτό και τουριστικοί παράγοντες της αφού κρούουν τον κώδωνα του κινδύνου αφού θεωρούν ότι η βλάβη που μπορεί να προκληθεί από τη μέθοδο που

χρησιμοποιούν οι «επαγγελματίες» της χρονομεριστικής μίσθωσης στο καλό όνομα του τόπου ως τουριστικού προορισμού, μπορεί να αποδειχθεί ολέθρια.

Το πρόβλημα που δημιουργείται και τρόποι αντιμετώπισής του ήταν το κύριο θέμα συσκέψεων της ευρείας τουριστικής επιτροπής του ΕΒΕ, παραγόντων του τουρισμού της Πάφου, της Αστυνομικής Διεύθυνσης και του ΚΟΤ. Πάντως, εκπρόσωποι του ΚΟΤ τονίζουν ότι ο οργανισμός έχει σαφείς θέσεις επί του θέματος και ότι θα καταβληθεί κάθε προσπάθεια ώστε να περιληφθούν στην υφιστάμενη νομοθεσία, ειδικές πρόνοιες που να ρυθμίζουν αποτελεσματικά τη χρονομεριστική μίσθωση. »

Απόσπασμα από εφημερίδα
ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

7.1 ΠΡΟΦΙΛ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ - "IMAGE" ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

7.2 ΑΠΟΨΕΙΣ - ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟ TIMESHARE

7.1 ΠΡΟΦΙΛ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ - "IMAGE" ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

(ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ)

Ποιος όμως είναι αυτός ο καταναλωτής που αγοράζει τα χρονομερίδια; Η Φιλοσοφία διακρίνει στη χρονομεριστική μίσθωση δύο βασικές ανάγκες:

α) ανάγκη για στέγη και

β) ανάγκη για διακοπές.

Οι διακοπές κάποτε αποτελούσαν το προνόμιο πολύ λίγων ανθρώπων, ενώ τώρα είναι ένα αναφαίρετο δικαίωμα και κανείς δεν μπορεί να φανταστεί την περίπτωση του να μην έχει μερικές μέρες διακοπές το χρόνο. Έτσι λοιπόν μιλάμε όχι μόνο για διακοπές, όχι μόνο για διακοπές και στέγη αλλά για εξασφαλισμένες διακοπές και στέγη. Αυτό είναι το πλαίσιο μέσα στο οποίο κινείται η θεωρία και η πράξη της χρονομεριστικής φιλοσοφίας.

Από τη φύση της η χρονομεριστική μίσθωση απευθύνεται σε άτομα - τουρίστες, οι οποίοι ανήκουν σε κάποιο υψηλό οικονομικοκοινωνικό επίπεδο, έχουν σταθερές προτιμήσεις, αυξημένες ανάγκες και απαιτήσεις στο είδος των διακοπών που επιθυμούν. Μιλώντας με αριθμούς, σύμφωνα με στοιχεία του 1990, την μερίδα του λέοντος έχουν οι Αμερικάνοι υπήκοοι και υπολογίζεται ότι περίπου 1,5 εκατομμύρια οικογένειες έχουν αγοράσει χρονομερίδια. Στην Ευρώπη το νούμερο πλησιάζει τις 400.000 οικογένειες και αυξάνεται σταθερά.

Πιο αναλυτικά στην Ευρώπη έχουν αγοράσει χρονομερίδια περίπου 40.000 Γάλλοι μέσω του θεσμού του Clubhotel, στην Ελβετία μέσω της Harimag 55.000 οικογένειες, στην Ιταλία 50.000 οικογένειες και ο πρώτος αγοραστής είναι οι Άγγλοι με αριθμό αγοραστών που ξεπερνά τις 150.000 οικογένειες. Οι Γάλλοι και οι Ιταλοί αγοράζουν χρονομερίδια κατ' εξοχήν μέσα στις χώρες τους ενώ οι υπόλοιποι Ευρωπαίοι αγοραστές συμπεριλαμβανομένων των Σκανδιναβών και Γερμανών έχουν την τάση να αγοράζουν όλο και περισσότερα χρονομερίδια στην Νότιο Ευρώπη, με κύριο τόπο την Ισπανία και τις Κανάριους Νήσους. Το ίδιο συμβαίνει και στους Άγγλους μόνο που στις προτιμήσεις τους προστίθεται και η Πορτογαλία. Υπάρχει λοιπόν μια τάση να αγοράζουν οι Βόρειοι Ευρωπαίοι χρονομερίδια στον Νότο και ειδικότερα σε παραδοσιακές χώρες διακοπών.

7.2 ΑΠΟΨΕΙΣ - ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟ TIMESHARE

Ως προς τις κρίσεις των καταναλωτών κατά τη διάρκεια της χρονομισθώσεως, κυρίως αφορούν τη συντήρηση των καταλυμάτων, τις παρεχόμενες υπηρεσίες και το ύψος των ετήσιων επιβαρύνσεων του χρονομεριδίου. Παρατηρώντας τα στοιχεία μιας έρευνας της εταιρείας 'Ragats Associates για λογαριασμό της εταιρείας Internal International και της British Tourist Authority, είναι σαφές ότι το 86% των ερωτηθέντων χρονομεριστών είναι ικανοποιημένοι ή πολύ ικανοποιημένοι. Το 8% είναι αδιάφορο, ούτε αρνητικοί ούτε θετικοί, και το 6% δυσαρεστημένοι ή πολύ δυσαρεστημένοι. Αλλά πολλές φορές τα στοιχεία και τα νούμερα είναι απρόσωπα. Η ουσία είναι ότι εκατομμύρια άτομα κάθε χρόνο απολαμβάνουν τις δια- κοπές τους σε μέρη που ούτε έχουν φαντασθεί, χάρις στην εξυπνάδα τους να αποκτήσουν ένα χρονομερίδιο.

Όσο περισσότερο αυξάνονται οι ορίζοντες για ταξίδια, ανάλογα βελτιώνονται - μέσω του ανταγωνισμού - και οι παρεχόμενες υπηρεσίες από όλους. Η χρονομεριστική μίσθωση αποτελεί πλέον ένα τρόπο διακοπών για εκατομμύρια ανθρώπους σε όλο τον κόσμο και απαραίτητο στοιχείο για την τουριστική βιομηχανία των παραδοσιακών τουριστικών χωρών. Η Ταϊλάνδη, για παράδειγμα, που μέχρι σήμερα υστερούσε σ' αυτόν τον τομέα, κάνει τώρα ένα τρομερό άνοιγμα ετοιμάζοντας 9 συγκροτήματα που θα τα διαθέσει με τον θεσμό της χρονομεριστικής μίσθωσης σε Ταϊλανδούς αλλά και ξένους τουρίστες που επισκέπτονται τη χώρα.

Το Timesharing δεν είναι η λύση στα τουριστικά προβλήματα ενός τόπου, αλλά σίγουρα βοηθάει πολύ στις κρίσιμες στιγμές. Δυστυχώς, ο συνήθως πρωτοπόρος Έλληνας τουριστικός επιχειρηματίας δεν έχει πάρει ακόμη το μήνυμα των καιρών. "Χρονομίσθωση δεν αποτελεί λύση τουριστικών προβλημάτων και πληρότητας, αποτελεί όμως έναν πολύ ισχυρό σύμμαχο"

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

8.1 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ TIME-SHARING

8.1 Υποχρεώσεις του πωλητή.

8.1.2. Καθεστώς σύμβασης

8.1.3 Ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να περιέχονται στο έγγραφο.

8.2 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ TIMESHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.

8.2.1. Ποια είναι η αναγκαιότητα του θεσμού στη Χώρα μας;

8.2.2. Προοπτικές εφαρμογής του Timesharing

8.2.3 Οικονομικές δυνατότητες: του Timesharing

8.2.4. Θετικός ο Ε.Ο. Τ.

8.3 ΑΠΕΙΛΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ

8.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

8.4.1 Στον Τουρισμό

8.4.2 Στην εθνική οικονομία

8.4.3 Για τους Ξενοδόχους επιχειρηματίες

8.4.4 Για τους Καταναλωτές

8.1 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ TIME-SHARING

Η Επιτροπή, θεωρώντας ότι το σύστημα time-sharing βρίσκεται σε συνεχή ανάπτυξη, θεώρησε σκόπιμο να προβεί σε κατάρτιση Οδηγίας για την προστασία των καταναλωτών που υιοθετούν την μέθοδο αυτή για τις διακοπές τους, κυρίως από ενδεχόμενες απάτες.

Αντικείμενο της είναι η προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών, σχετικά με την προστασία των <<αγοραστών >>κατά τις συμβάσεις αυτές. Ως αγοραστή χαρακτηρίζει η Οδηγία κάθε φυσικό πρόσωπο που, κατά τις συμβάσεις χρήσης ακινήτου με το καθεστώς χρονομεριστικής ιδιοκτησίας (time-sharing) ενεργεί ως καταναλωτής.

Τα κυριότερα σημεία της Οδηγίας αυτής είναι τα εξής:

8.1.1. Υποχρεώσεις του πωλητή.

Ως <<πωλητής>> αντίστοιχα νοείται, σε γενικές γραμμές, το πρόσωπο που, έχοντας την κυριότητα του ακινήτου μεταβιβάζει στον αγοραστή εμπράγματο ή δικαίωμα χρήσης στο ακίνητο(ανάλογα με το χαρακτηριστικό που δίνει στο δικαίωμα αυτό η νομοθεσία του κάθε κράτους μέλους). Τα κράτη μέλη πρέπει να προβλέψουν έτσι ώστε ο πωλητής να εγγυάται στον αγοραστή ειδικότερα:

α)ότι το ακίνητο καθώς και οι συναφείς εγκαταστάσεις έχουν κατασκευαστεί ή πρόκειται να κατασκευαστούν σύμφωνα με όλους τους κανόνες της τέχνης και υπό όρους που επιτρέπουν τη λήψη από τις αρχές του κράτους όπου βρίσκεται ή πρόκειται να βρίσκεται το ακίνητο, της απαραίτητης έγκρισής σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, προκειμένου το ακίνητο αυτό να είναι δυνατόν να περιέλθει στην κατοχή του αγοραστή.

β)τη μεταβίβαση στον αγοραστή, έναντι πληρωμής ποσού καθορισμένου στη σύμβαση, του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου, ελεύθερου από κάθε βάρος ή μόνο με τα βάρη που καθορίζονται στη σύμβαση.

γ)κατά περίπτωση το δικαίωμα του αγοραστή να χρησιμοποιεί, εκτός από τις κοινές υπηρεσίες, όπως φωτισμός, καθαρισμός χώρων, αποκομιδή απορριμμάτων κ.λπ., τις ιδιαίτερες εγκαταστάσεις, όπως πισίνες, γήπεδα τένις, γήπεδα γκολφ, εγκαταστάσεις <<σάουνα>>κ.λπ., που υπάρχουν κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης χρονομεριστικής ιδιοκτησίας ή πρόκειται να υπάρξουν στο μέλλον με τους όρους που καθορίζονται στη σύμβαση αυτή ή προβλέπονται από τον πωλητή.

δ)το δικαίωμα του αγοραστή να συμμετέχει στη διαδικασία λήψης των αποφάσεων σχετικά με τη διαχείριση του καθεστώτος χρονομεριστικής

ιδιοκτησίας και στη διαχείριση και τη συντήρηση του ακίνητο, στο οποίο διαθέτει δικαίωμα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας. Ο αγοραστής μπορεί να μεταβιβάσει το δικαίωμα του, εφόσον αυτό γίνεται με ξεχωριστή πράξη. Μετά την υπογραφή της σύμβασης αυτή η μεταβίβαση μπορεί να ανακαλείται ανά πάσα στιγμή.

Τα κράτη μέλη έχουν υποχρέωση να προβλέπουν τα κατάλληλα μέτρα, προκειμένου ο πωλητής να παρέχει επαρκείς εγγυήσεις όσον αφορά, κατά περίπτωση:

-την καλή αποπεράτωση της κατασκευής του ακινήτου

-την επιστροφή κάθε προκαταβολής σε περίπτωση μη αποπεράτωσης του ακινήτου ή σε περίπτωση άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης.

Τα κράτη μέλη προβλέπουν επίσης:

1. Τα μέτρα που αποβλέπουν στον καθορισμό των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του αγοραστή, όσον αφορά τη συντήρηση και τη διαχείριση του ακινήτου, στο οποίο ο αγοραστής διαθέτει δικαίωμα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας.

2. Τις βάσεις σύμφωνα με τις οποίες γίνεται η κατανομή των βαρών που είναι κοινά και συνδεδεμένα με την κατοχή κάθε χρόνο και στα οποία ο αγοραστής υποχρεούται να συμμετέχει.

Οι βάσεις αυτές καθορίζουν με σαφήνεια το μέρος κάθε κατηγορίας βαρών που αντιστοιχεί σε κάθε αγοραστή, σύμφωνα με την κατάσταση και την κατηγορία του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται το δικαίωμα της «ιδιοκτησίας». Επίσης την περίοδο απόλαυσης της «ιδιοκτησίας» και τη διάρκειά της.

8.1.2. Καθεστώς σύμβασης.

Τα κράτη μέλη προβλέπουν ακόμη ότι η σύμβαση, η οποία απαραίτητα συντάσσεται γραπτά, περιέχει τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

- α) Λεπτομερή και σαφή περιγραφή του ακινήτου. Αυτή η περιγραφή οφείλει να είναι σύμφωνη με τα στοιχεία που αναφέρουμε στη συνέχεια.
- β) Τον ακριβή τύπο δικαιώματος χρονομεριστικής ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται στον αγοραστή.
- γ) Περίοδο και ημερομηνία κατά την οποία ο αγοραστής μπορεί να ασκεί το δικαίωμα της χρονομεριστικής ιδιοκτησίας.
- δ) Ρητή μνεία των άλλων στοιχείων που αναφέρονται στο παράρτημα και θα

δούμε στη συνέχεια.

ε) Ημερομηνία ολογράφως και υπογραφή της σύμβασης.

στ) Δήλωση του αγοραστή ότι έλαβε και κατανόησε το έγγραφο στο οποίο θα αναφερθούμε. Τα κράτη μέλη υποχρεούνται να προβλέψουν και για μία σειρά από άλλα θέματα όπως:

Την υποχρέωση του πωλητή να πληροφορεί τον αγοραστή, γραπτώς κατά την υπογραφή της σύμβασης, ότι αυτή ισχύει εκτός εάν ο αγοραστής υπαναχωρήσει σε προθεσμία: τουλάχιστον 14 ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης, ή τουλάχιστον 28 ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης, εφόσον το δικαίωμα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας ασκείται σε κράτος άλλο από εκείνο της συνήθους κατοικίας του αγοραστή.

Στην δυνατότητα να ασκείται το δικαίωμα υπαναχώρησης από τον αγοραστή με γνωστοποίηση προς το άτομο του οποίου το όνομα και η διεύθυνση εμφανίζονται προς το σκοπό αυτό στη σύμβαση. Όσον αφορά την τήρηση της προθεσμίας, αρκεί να γίνεται η γνωστοποίηση με συστημένη επιστολή, πριν από τη λήξη της αντίστοιχης προθεσμίας.

Μέτρα τα οποία αποβλέπουν:

α) στον καθορισμό των όρων κάτω από τους οποίους, εφόσον ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, καταρτίζεται ο αναλυτικός λογαριασμός των ενδεχομένων επιστρεπτέων ποσών. Στόχος είναι το να αποφεύγεται ο αδικαιολόγητος πλουτισμός οποιουδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη λόγω της επιστροφής.

β) στην καθιέρωση προθεσμίας επιστροφής.

Πρέπει επίσης να προβλέψουν τα κράτη μέλη ότι: Κάθε ρήτρα με την οποία ο αγοραστής παραιτείται από τα πλεονεκτήματα των δικαιωμάτων που αναφέρονται στην παρούσα Οδηγία θεωρείται άκυρη. Το ίδιο ισχύει και όσον αφορά κάθε ρήτρα με την οποία ο πωλητής απαλλάσσεται από ευθύνες που απορρέουν από αυτή. Παρά την επιλογή της νομοθεσίας από τα μέρη της σύμβασης ή την εφαρμογή αντικειμενικών κριτηρίων του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου για τον προσδιορισμό της ισχύουσας νομοθεσίας, ο αγοραστής δεν μπορεί να στερείται της προστασίας που διασφαλίζεται από τις διατάξεις της Οδηγίας που μελετούμε.

α) αν το ακίνητο στο οποίο αφορά η σύμβαση βρίσκεται σε κράτος μέλος ή

β) αν ο αγοραστής έχει τη συνήθη κατοικία του σε κράτος μέλος και

i) αν πριν από τη σύναψη της σύμβασης έχει προηγηθεί στο εν λόγω κράτος μέλος πρόταση που έγινε ειδικά η διαφήμιση και εάν ο αγοραστής εξετέλεσε σ' αυτό το κράτος μέλος τις απαραίτητες ενέργειες για τη

- σύναψη της σύμβασης ή
- ii) αν ο πωλητής ή ο εκπρόσωπος του έλαβε την παραγγελία του αγοραστή στο εν λόγω κράτος μέλος ή
 - iii) αν ο αγοραστής μεταβεί από το κράτος μέλος σε ξένη χώρα και εκεί προβεί στην υπογραφή της σύμβασης, εφόσον το ταξίδι οργανώθηκε από τον πωλητή με σκοπό να παρακινήσει τον αγοραστή να συνάψει τέτοια σύμβαση.

Ακόμη πρέπει να προβλέπουν στις νομοθεσίες τους τις συνέπειες της μη εκπλήρωσης των διατάξεων της Οδηγίας. Δεν εμποδίζονται όμως τα κράτη μέλη να εκδίδουν ή να διατηρούν διατάξεις ευνοϊκότερες όσον αφορά την προστασία του αγοραστή στον τομέα που αυτή καλύπτει, με την επιφύλαξη των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από τη συνθήκη 301.

8.1.3 Ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να περιέχονται στο έγγραφο.

Τα κράτη μέλη πρέπει να προβλέπουν μέτρα προκειμένου να διασφαλίζουν ότι ο πωλητής υποχρεούται να θέτει στην διάθεση κάθε ενδεχόμενου αγοραστή, έγγραφο με πληροφορίες σαφείς, λεπτομερείς και πλήρεις, σχετικά, τουλάχιστον, με τα στοιχεία που εμφανίζονται στα παραρτήματα και τις οδηγίες. Το έγγραφο συντάσσεται σε γλώσσα που ο αγοραστής δηλώνει ότι γνωρίζει. Κάθε μορφή διαφήμισης αναφέρει τη δυνατότητα απόκτησης του εγγράφου.

Τα στοιχεία αυτά είναι τα εξής:

- α) Περιγραφή του ακινήτου στο οποίο υπάρχουν ή θα υπάρξουν δικαιώματα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας, διευκρινίζοντας τη γεωγραφική θέση. Μνεία αν πρόκειται για ακίνητα ήδη κατασκευασμένα ή από κατασκευή ή που πρόκειται να κατασκευαστούν. Οπωσδήποτε μνεία του ότι το εν λόγω ακίνητο κατασκευάσθηκε ή θα κατασκευασθεί, σύμφωνα με όλους τους κανόνες της τέχνης. Επίσης υπό τους όρους των κρατικών αρχών του τόπου όπου βρίσκεται ή θα βρίσκεται και της απαραίτητης έγκρισης, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, έτσι ώστε να μπορεί να περιέλθει πραγματικά στην κατοχή του αγοραστή.
- β) Η φύση του τίτλου του πωλητή στο οικόπεδο, στο οποίο θα ευρίσκεται το ακίνητο, τα βάρη κάθε είδους, τα οποία βαρύνουν το ακίνητο (υποθήκες, δουλείες κ.λπ). Αν έχουν χορηγηθεί στον πωλητή οι απαραίτητες άδειες (οικοδομής, σύνδεσης με τα δίκτυα τηλεφώνου, ηλεκτρισμού, ύδατος, αερίου, τηλεόρασης κ.λ.π).
- γ) Ακριβής νομική δομή του καθεστώτος χρονομεριστικής ιδιοκτησίας και η

διάρκεια του.

- δ) Ο προσδιορισμός της νομικής φύσης του δικαιώματος χρονομεριστικής ιδιοκτησίας που προσφέρεται από τον πωλητή και της διάρκειάς του, ο αριθμός των ακινήτων που έχουν ήδη κατασκευασθεί, όπως επίσης εκείνων που είναι υπό κατασκευή ή προς κατασκευή ακινήτων, η επίπλωση και ο εξοπλισμός του κάθε ακινήτου
- ε) Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων χρονομεριστικής ιδιοκτησίας που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο.
- στ) Σαφής και ευκρινής περιγραφή των σταθερών και μεταβλητών περιόδων κατοχής, διευκρινίζοντας παράλληλα το σύστημα καθορισμού των περιόδων.
- ζ) Η προβλεπόμενη ημερομηνία, κατά την οποία ο αγοραστής μπορεί να εγκατασταθεί στο ακίνητο.
- η) Οι κοινές εγκαταστάσεις (όπως πισίνα, σάουνα, γήπεδα τένις, γήπεδα γκολφ κ.λ.π.) και οι σημερινοί μελλοντικοί χώροι εξυπηρέτησης στους οποίους έχει δικαίωμα ο αγοραστής, όπως και η προβλεπόμενη ημερομηνία κατά την οποία ο αγοραστής μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτές τις εγκαταστάσεις και τους χώρους εξυπηρέτησης.
- θ) Το συνολικό κόστος για τον αγοραστή, προσδιορίζοντας, με ευκρινή και σαφή τρόπο, το κόστος των διαφόρων δικαιωμάτων χρονομεριστικής ιδιοκτησίας, στη διάρκεια των διαφόρων περιόδων του έτους. Αν πρόκειται για μίσθωση πρέπει να αναφέρεται το ποσό του μισθώματος.
- ι) Το ετήσιο ποσό, το οποίο βαρύνει τον αγοραστή για την χρήση των εγκαταστάσεων και των κοινών χώρων εξυπηρέτησης. Το ετήσιο ποσό δαπανών που συνδέονται με την κατοχή του ακινήτου από τον αγοραστή. Οι υποχρεωτικές νόμιμες ετήσιες δαπάνες (φόροι, περιοδικές παροχές κ.λ.π.), καθώς και οι συμπληρωματικές διοικητικές ετήσιες δαπάνες (διαχείριση, συντήρηση, επισκευές κ.λπ) και η προβλεπόμενη εξέλιξη τους. Οι ενδεχόμενες δαπάνες που πρέπει να πληρώνει ο αγοραστής για ιδιαίτερες υπηρεσίες εφόσον τις ζητήσει.
- κ) Οι εγγυήσεις που αναφέραμε παραπάνω.
- λ) Οι όροι, σαφώς και ευκρινώς, τα όρια και το κόστος των υπηρεσιών ανταλλαγής και μεταπώλησης του δικαιώματος χρονομεριστικής απόλαυσης στην περίπτωση κατά την οποία οι υπηρεσίες αυτές υπάρχουν. Αν δεν υπάρχουν, αυτό πρέπει να αναφέρεται. Οποιοσδήποτε, πρέπει να αναφέρεται ότι η πώληση του δικαιώματος χρονομεριστικής απόλαυσης δεν μπορεί να εξασφαλιστεί σε καθορισμένη τιμή ή μέσα σε καθορισμένη περίοδο.

- μ) Τα μέτρα που λαμβάνονται ή πρέπει να λαμβάνονται για την διαχείριση, τη συντήρηση και την επισκευή του ακινήτου, καθώς και εκείνα τα οποία υιοθετούνται ή πρέπει να υιοθετηθούν, έτσι ώστε ο αγοραστής να συμμετέχει στη διοίκηση και τη διαχείριση.
- ν) Η προθεσμία την οποία διαθέτει ο αγοραστής για να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, καθώς και ο τρόπος άσκησης και τα αποτελέσματα αυτής

8.1.4 Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΟΥ ΣΑΣ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Με την ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας, πληθαίνουν συνεχώς οι προτάσεις για συμβάσεις για την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση: για παράδειγμα, το δικαίωμα χρήσης για μία εβδομάδα το χρόνο ενός διαμερίσματος που βρίσκεται σε παραθαλάσσιο ή ορεινό θέρετρο για μία εβδομάδα το χρόνο. Για να προστατευθείτε από τις κακές εκπλήξεις που μπορεί να κρύβονται σε τέτοιου είδους συμβάσεις, η κοινοτική νομοθεσία σας δίνει ορισμένα δικαιώματα εφόσον πρόκειται για συμβάσεις που έχουν συναφθεί με ισχύ τουλάχιστον τριών ετών και αφορούν περιόδους τουλάχιστον μίας εβδομάδας κατ' έτος. Τα δικαιώματα αυτά αφορούν την πληροφόρηση για τα συστατικά στοιχεία της σύμβασης και τους όρους μετάδοσης αυτών των πληροφοριών, καθώς και τις διαδικασίες και τρόπους καταγγελίας και υπαναχώρησης.

Πρέπει να γνωρίζετε, για παράδειγμα, ότι όποια και αν είναι η χώρα της Ένωσης στην οποία βρίσκεται το σχετικό ακίνητο, οι πωλητές πρέπει να παρέχουν στους αγοραστές κάποιο έγγραφο, αν απαιτείται, που θα παρέχει πλήρεις πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο που θα χρησιμοποιηθεί υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης. Οι πληροφορίες αυτές που περιγράφουν, μεταξύ άλλων, το αντικείμενο της πώλησης, την κατάστασή του, τις υπηρεσίες που συνδέονται με το ακίνητο, την τιμή και τις επιβαρύνσεις ή ακόμα τις ιδιαίτερες υποχρεώσεις ή όρους που συνδέονται με την άσκηση του δικαιώματος χρήσης στο κράτος μέλος όπου βρίσκεται το ακίνητο, αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της σύμβασης αν αποκτηθεί το δικαίωμα χρονομεριστικής μίσθωσης.

Δικαίωμα σε 10ήμερη προθεσμία σκέψης από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης από τον αγοραστή. Κατά τη διάρκεια αυτής της προθεσμίας σκέψης οι αγοραστές θα δικαιούνται να ακυρώσουν τη σύμβαση χωρίς καμία αιτιολογία και επιβάρυνση, πέραν των νομικών εξόδων σύναψης της σύμβασης. Επί παραδείγματι, οι δαπάνες παράστασης δικηγόρου στην υπογραφή της σύμβασης, ως απαιτείται από τη νομοθεσία ορισμένων χωρών, αν οι δαπάνες αυτές αναφέρονται στη σύμβαση.

Ακόμη και στην περίπτωση που η νομοθεσία του κράτους μέλους όπου

βρίσκεται το ακίνητο προβλέπει αντίτυπο της σύμβασης στη γλώσσα αυτού του κράτους μέλους, οι πωλητές πρέπει να παρέχουν στους καταναλωτές το ενημερωτικό έγγραφο και τη σύμβαση στη γλώσσα τους, αν ζητηθεί, δεδομένου ότι πρόκειται για επίσημη γλώσσα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Απαγορεύεται αυστηρώς στους πωλητές να απαιτούν ή δέχονται προκαταβολές για λογαριασμό τους ή για λογαριασμό τρίτων κατά τη διάρκεια της προθεσμίας σκέψης.

Οποιαδήποτε σχετική σύμβαση πίστωσης ακυρώνεται αυτομάτως όταν οι αγοραστές ακυρώνουν τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης.

Η προστασία που παρέχει το κοινοτικό δίκαιο σε θέματα χρήσης ακινήτων με χρονομεριστική μίσθωση πρέπει να εξασφαλίζεται από τη νομοθεσία κάθε χώρας της Ένωσης. Κάθε χώρα μπορεί, εξάλλου, να ενισχύσει ή να συμπληρώσει την προστασία αυτή που παρέχεται στους καταναλωτές, στο πλαίσιο της εθνικής της έννομη τάξη.

8.2 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ TIMESHARING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ - ΘΕΤΙΚΟΣ Ο Ε.Ο. Τ.

Το σύστημα του Timesharing είναι υπό ανάπτυξη στη χώρα μας. Είναι φυσικό να περνά κάποιες δυσκολίες, ν' αντιμετωπίζεται με δυσπιστία και να πολεμιέται. Το ίδιο συμβαίνει και στο εξωτερικό, άρα δεν είναι περίεργο που συμβαίνει και στη χώρα μας. Σαν καινούργιος θεσμός είναι φυσικό ν' αντιμετωπίσει εχθρότητες ή αλλιώς "επαγγελματικές απειλές". Τα άτομα τα οποία έχουν στα χέρια τους την αγορά φοβούνται ότι το Timesharing μπορεί να διεκδικήσει μέρος αυτής της αγοράς ή και να τους εκτοπίσει.

Αυτό, σε συνδυασμό με ορισμένες ακραίες μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν από επιχειρηματίες ή εταιρείες πωλήσεων, ανάγκασαν τους σοβαρούς επιχειρηματίες χρονομεριστικών έργων, να συγκροτήσουν μετά από κάποιες διεργασίες, έναν οργανισμό, ο οποίος έχει σαν σκοπό να βάλει το όλο σύστημα σε κάποια καλούπια, με κάποιους κανόνες και ν' αναλάβει την εκπροσώπηση και υπεράσπιση του θεσμού. Με έδρα την Αγγλία, αλλά με μέλη επιχειρηματίες απ' όλη την Ευρώπη και τους κυριότερους οργανισμούς ανταλλαγών, ο οργανισμός αυτός είναι ο λεγόμενος "TDA" (Timeshare Developers Association - Ένωση Επιχειρηματιών Χρονομερισμού). Έχει ήδη αποκτήσει μια δυνατή φωνή στην αγορά. έχει θέσει κάποιους κανόνες που διέπουν τα μέλη του και ήδη έχει αρχίσει μια καμπάνια ενημέρωσης μέσω του τύπου και όλων των άλλων μέσων μαζικής ενημέρωσης.

8.2.1. Ποια είναι η αναγκαιότητα του θεσμού στη Χώρα μας;

Ο τουρισμός παίζει ένα σπουδαίο ρόλο στην οικονομία, λόγω του κλίματος, των φυσικών καλλονών και φυσικά έχει μέλλον. Οι τουριστικές αγορές προς τις οποίες απευθύνεται η χώρα μας, είναι οι αγορές άλλων κρατών στις οποίες διαμορφώνεται σαν ελκυστική πρόταση, το σύστημα διακοπών Timesharing. Είναι φυσικό λοιπόν και στη χώρα μας να παραμείνει ανταγωνιστική και η τουριστική αγορά. Αυτό δε σημαίνει βέβαια ότι θα πάψει να υπάρχει και να λειτουργεί ο παραδοσιακός τρόπος της απλής ξενοδοχειακής μίσθωσης, αλλά θα προσφερθεί στην τουριστική πελατεία και ο νέος τρόπος εκμετάλλευσης, της χρονομεριστικής μίσθωσης. Και οι δύο τρόποι εκμετάλλευσης, απλή και χρονομεριστική, κάπου θα ισορροπήσουν και τελικά θα συνυπάρχουν σε γειτονικά τουριστικά καταλύματα ή και στο ίδιο τουριστικό κατάλυμα.

Ένας άλλος λόγος εισαγωγής και εφαρμογής του Timesharing στην Ελλάδα ήταν είναι και θα είναι η ανάγκη να προσφέρει και η χώρα μας όλο το εύρος εκμεταλλεύσεων στην αγορά τουριστών, που προσφέρουν γειτονικές τουριστικές ανταγωνιστικές χώρες. Ένας άλλος λόγος πολύ σημαντικός εφαρμογής του Timesharing, είναι ότι ενδεχομένως θ' αποτελέσει, υπό προϋποθέσεις βέβαια, μια πιθανή λύση στο οικονομικό πρόβλημα που έχουν αρκετές επιχειρήσεις λόγω μειωμένης ή μεταβαλλόμενης πληρότητας και δανείων υποχρεώσεων δηλαδή υποχρεώσεων υπό μορφή δανείων.

8.2.2. Προοπτικές εφαρμογής του Timesharing

Η χώρα μας έχει αποκτήσει το θεσμικό πλαίσιο για τη χρονομεριστική μίσθωση. Ο νόμος πλαίσιο Ν 1652/86 σε συνδυασμό με την Υπουργική Απόφαση Α 9211/3-12-87, καθορίζουν τους όρους του συστήματος που είναι στα πλαίσια της αγοράς. Το σύστημα απευθύνεται στην αλλοδαπή πελατεία που έχει αποκτήσει κάποια οικειότητα μαζί του και μετά στην ελληνική που θα ενδιαφερθεί σίγουρα αφού ξεπεράσει την αδράνειά της και εξοικειωθεί με τον καινούργιο θεσμό.

Εκείνο που απαιτείται είναι να εξασφαλισθούν και στην πράξη:

- 1) Η εφαρμογή του θεσμού σε μονάδες που θα καλύπτουν ικανοποιητικά τα ελάχιστα standards
- 2) Η εφαρμογή του θεσμού από σωστούς επιχειρηματίες ώστε να μη ριζώσει παρασιτικά και ευκαιριακά ο θεσμός αυτός στη χώρα μας.

8.2.3 Οικονομικές δυνατότητες: του Timesharing

Στην οικονομική πλευρά του timeshare, η ερώτηση που προκύπτει πολύ συχνά από ιδιοκτήτες ξενοδοχείων είναι: γιατί ένα κερδοφόρο ξενοδοχειακό συγκρότημα θα πρέπει να μετατραπεί σε timeshare;

Η απάντηση είναι αρκετά απλή. Εάν εκμεταλλευτούμε για 30 χρόνια ένα απλό δωμάτιο ξενοδοχείου Α' κατηγορίας που έχει κοστίσει 5 εκατομμύρια δραχμές για να χτιστεί και έχει τζίρο 500.000 δραχμές τη σεζόν, χωρίς βέβαια να υπολογίζουμε τον πληθωρισμό, η πραγματική απόσβεση κεφαλαίου για τον επενδυτή θα είναι περίπου 10% το έτος. Εάν το ίδιο δωμάτιο, με μερικά πρόσθετα χαρακτηριστικά πωληθεί ως ένα στούντιο (timeshare) θα κοστολογηθεί το λιγότερο περίπου 500.000 την εβδομάδα και θα αποφέρει τζίρο 9 εκατομμυρίων δραχμών στον επενδυτή σε μια περίοδο περίπου 3 ετών. Η απόσβεση κεφαλαίου θα είναι περίπου 30% ανά έτος ή 3 φορές περισσότερο από την περίπτωση των απλών ξενοδοχειακών δωματίων. Άρα δεν υπάρχει καμία λογική δικαιολογία στο να μη μετατραπεί σε μονάδα timeshare.

Το timeshare μπορεί να συνεισφέρει αρκετά στην ανάγκη αυτής της χώρας να ανυψώσει την ποιότητα του τουρισμού της. Οι αγοραστές timeshare είναι συνήθως κάποιου υψηλού επιπέδου, και ξοδεύουν περισσότερα χρήματα, από τον μέσο όρο τουρίστα, εφ' όσον δεν έχουν σχεδόν καθόλου έξοδα διαμονής. Η ίδια λογική κάνει μια πετυχημένη μονάδα timeshare οικονομικά ωφέλιμη στον επενδυτή όπως και στο κράτος.

Υπάρχουν τέσσερα αναγκαία βήματα τα οποία πρέπει να ακολουθήσει ένας πιθανόν επενδυτής σ' αυτόν τον κλάδο.

1. Βρείτε μια ξενοδοχειακή μονάδα.

Η μονάδα πρέπει κατά προτίμηση να βρίσκεται σε περιοχή υψηλής προσέλευσης τουριστών, εντός ή κοντά στο κέντρο των εκδηλώσεων. Πρέπει να έχει κάτι το μοναδικό σε φυσικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, τα οποία την κάνουν να διαφέρει από τις άλλες μονάδες της περιοχής έτσι ώστε να δίνει, στους ιδιοκτήτες, την ευχαρίστηση, να την επισκέπτονται κάθε χρόνο.

2. Γίνετε μέλη μιας εταιρείας ανταλλαγών, έτσι ώστε να δίνετε τη δυνατότητα στους πελάτες σας με την αγορά τους, την ευκαιρία να ανταλλάξουν σε άλλες μονάδες σε παγκόσμια κλίμακα,

3. Βρείτε την εταιρεία μάρκετινγκ, η οποία σας αρμόζει. Βρείτε τους καλύτερους ανθρώπους έστω και εάν σας κοστίζει κάτι παραπάνω. Ο χρόνος είναι χρήμα και δεν μπορείτε να πειραματίζεστε με ανειδίκευτες εταιρείες μάρκετινγκ.

4. Μαζί με την εταιρεία μάρκετινγκ, σχεδιάστε και βάλτε σε εφαρμογή τη „δική σας μέθοδο μάρκετινγκ, η οποία θα περιλαμβάνει ένα εκθετήριο, προσπέκτους,

προσκλήσεις και βιντεοκασέτες. Στο Μάρκετινγκ υπάρχει ένα σπουδαίο ρητό: "Δεν σου δίνεται μια δεύτερη ευκαιρία στο να δημιουργήσεις μια πρώτη καλή εντύπωση".

8.2.4. Θετικός ο Ε.Ο.Τ.

Θετικές είναι οι διαθέσεις του ΕΟΤ απέναντι στο θεσμό του Timesharing. Απλά η παροχή δυνατότητας για διακοπές με το σύστημα αυτό θα υπάρχει μόνο σε ελεγχόμενα από το κράτος καταλύματα. Δηλαδή τουριστικά καταλύματα που λειτουργούν με άδειες, έλεγχο και την εποπτεία του Ε.Ο.Τ. Αυτός είναι ο κύριος στόχος της ελληνικής νομοθεσίας με την οποία έγινε η εισαγωγή του θεσμού του Timesharing στην Ελλάδα.

Αυτό που είναι σίγουρο όσο και παρήγορο και ελπιδοφόρο για τον ελληνικό τουρισμό είναι ότι ο θεσμός του Timesharing θεωρείται από τους υπεύθυνους του Ε.Ο.Τ. ως το αναγκαίο συμπλήρωμα της τουριστικής μας προσφοράς. Αισιόδοξη αναμένεται λοιπόν να είναι η πορεία από εδώ και πέρα του θεσμού των χρονοδιακοπών.

Ο νόμος 1652/86 και η ύπαρξη της Ελληνικής Ένωσης Επιχειρήσεων Χρονομεριστικών Διακοπών σε συνδυασμό με το μεγάλο ενδιαφέρον που δείχνουν ήδη οι Έλληνες Επιχειρηματίες για το θεσμό αυτό, αποτελούν τις καλύτερες προϋποθέσεις για μια πολύ επιτυχή πορεία του θεσμού του TimeSharing και στην Ελλάδα.

8.3 ΑΠΕΙΛΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΚΟΠΩΝ

Υπάρχουν ουσιαστικά 3 κύριοι παράγοντες που μπορούν να παίζουν ανασταλτικό ρόλο στην ανάπτυξη της χρονομεριστικής βιομηχανίας.

- **Δυσφήμιση.**

Οι "σκληρές" τεχνικές πώλησης που χρησιμοποιούν πολλοί marketers έχουν δημιουργήσει μεγάλη ζημιά στην εικόνα του timeshare και ειδικά στη Μεγ. Βρετανία που η εκεί αγορά ολοένα και μεγαλώνει. Επιχειρηματίες και marketers

άλλων χωρών με μεγάλη σημασία (Γερμανία, Ισπανία, Κάτω Χώρες) θα πρέπει να διασφαλίσουν ότι αυτό δεν θα συμβεί σ' αυτές τις αγορές.

- **Νομοθεσία.**

Ένα αυστηρό νομοθετικό περιβάλλον θα παίξει σίγουρα ανασταλτικό ρόλο στην ανάπτυξη της βιομηχανίας όπως έγινε Π.χ. στην Γαλλία και στην Αυστραλία. Ένα σημαντικό ρόλο που θα κληθούν να παίξουν οι Οργανισμοί της χρονομεριστικής βιομηχανίας είναι να καθοδηγήσουν την νομοθεσία προς την προστασία του καταναλωτή ταυτόχρονα όμως να μην περιορίσουν την επένδυση κεφαλαίων σε συγκροτήματα χρονομερισμού.

- **Κορεσμός της αγοράς .**

Σύμφωνα με έρευνες ο κορεσμός της αγοράς θα επέλθει μέσα στα επόμενα χρόνια στην Μεγ. Βρετανία. Οι άλλες όμως αγορές έχουν ακόμα μεγάλα αναπτυξιακά βήματα να κάνουν για να φθάσουν σε αυτό το σημείο.

8.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗΣ

ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

8.4.1 Στον Τουρισμό

- Εμπλουτισμός της τουριστικής προσφοράς με νέα μορφή, νέος ευέλικτος κλάδος που προσαρμόζει τον τουριστικό τομέα στη διεθνή ζήτηση και αυξάνει την ανταγωνιστικότητα του.

- Αναβάθμιση της τουριστικής ζήτησης με προσέλκυση ειδικής τουριστικής πελατείας που δεν διακινείται με τους γνωστούς όρους διακίνησης του μαζικού τουρισμού.

- Δυναμική παρέμβαση στο σύνολο της τουριστικής αγοράς προς επίλυση σημαντικών διαρθρωτικών αδυναμιών του συστήματος πέραν των "συμβατικών" μεθόδων.

- Παράλληλη λειτουργία με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία, χωρίς να τα θίγει ούτε να τα ανταγωνίζεται.

- Έμμεση αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς.
- Αμβλυνση της εποχικότητας, επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου (μέχρι και 50 εβδομάδες)
- Εξασφάλιση σταθερά επαναλαμβανόμενης τουριστικής πελατείας. Μείωση πιθανοτήτων επηρεασμού του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα μας από εξωγενείς παράγοντες-συγκυρίες (π.χ πληθωρισμός, οικονομικές διακυμάνσεις, ταξιδιωτικές οδηγίες).
- Δημιουργία σταθερής πελατείας κατά τη διάρκεια της χαμηλής τουριστικής περιόδου (εκτός αιχμής), διεύρυνση του μέσου χρόνου παραμονής αλλοδαπών τουριστών και ενίσχυση του χειμερινού τουρισμού.
- Προσέλκυση τουριστών υψηλότερης εισοδηματικής στάθμης σε μόνιμη βάση, με αντίστοιχη αύξηση εισροής συναλλάγματος.
- Κίνδυνος έλξης χαμηλής εισοδηματικής στάθμης τουριστών λόγω φθηνού κόστους.
- Κίνδυνος εξάρτησης από ξένες επιχειρήσεις, διεθνή κέντρα αποφάσεων.

8.4.2 Στην εθνική οικονομία

- Άμεση εισαγωγή συναλλάγματος με την υπαγωγή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στο καθεστώς της χρονομεριστικής μίσθωσης. Το συνάλλαγμα αυτό δεν είναι άμεσα επανεξαγωγίμο.
- Εισαγωγή συναλλάγματος από ετήσια έξοδα για δαπάνες διαβίωσης, αναψυχής κλπ. των αλλοδαπών καταναλωτών Time Sharing.
- Αύξηση των εσόδων του κράτους από τις εισπράξεις τελών, χαρτοσήμων κλπ., προερχόμενων από τις σχετικές δικαιιοπραξίες.
- Αύξηση της απασχόλησης των ξενοδοχοϋπαλλήλων σε όλη τη διάρκεια του χρόνου, με αντίστοιχη μείωση καταβολών επιδομάτων ανεργίας από Τα ασφαλιστικά ταμεία.
- Δυνατότητα επανεξαγωγής συναλλάγματος, μακροπρόθεσμα μείωση έως εκμηδενισμός οικονομικών οφειλών.
- Κίνδυνος επανεξαγωγής συναλλάγματος για royalties, τεχνογνωσία,

management, διαφήμιση κλπ.

- Μη επαρκής διασφάλιση εισροής ξένου συναλλάγματος.
- Εκροή συναλλάγματος από αύξηση διακοπών Ελλήνων στο εξωτερικό.
- Κίνδυνος προτίμησης αλλοδαπού προσωπικού από Έλληνες και ξένους επιχειρηματίες, έλλειψη επαγγελματικής κατοχύρωσης ελληνικού προσωπικού.

8.4.3 Για τους Ξενοδόχους επιχειρηματίες

Η εφαρμογή του συστήματος της χρονομεριστικής μίσθωσης μόνο σε ξενοδοχεία πληρεί τις προϋποθέσεις της εφαρμογής του συστήματος διεθνώς. Υπάγονται και ελέγχονται από τον ΕΟΤ, είναι αποδεκτά από πλευράς προδιαγραφών από τους μεγάλους οργανισμούς ανταλλαγών, χωρίς τη μεσολάβηση των οποίων είναι σχεδόν αδύνατη η εφαρμογή του συστήματος.

- Αύξηση της πληρότητας των ξενοδοχείων από την υπαγωγή τους στο σύστημα Time Sharing, βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και μείωση του λειτουργικού κόστους.
- Εξυγίανση υπερχρεωμένων τουριστικών επιχειρήσεων και συντομότερη εναπόκτηση των δανειακών κεφαλαίων από τις Τράπεζες.
- Με την εξασφάλιση ενός ελάχιστου ποσοστού πληρότητας ξενοδοχείων από το T.S αυξάνεται η διαπραγματευτική ικανότητα των ξενοδόχων. Και ισχυροποιείται η θέση τους στις πιέσεις των μεγάλων τουριστικών πρακτόρων του εξωτερικού.
- Κατακερματισμός προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.
- Προβλήματα από την απαγόρευση υπαγωγής και του υπόλοιπου τμήματος του ξενοδοχείου στο σύστημα της Χρονομεριστικής Μίσθωσης ιδίως για τα μικρά ξενοδοχεία.
- Κίνδυνος να περιέλθουν σταδιακά σε πολυεθνικές εταιρείες ή σε αλλοδαπούς η γη, οι επιχειρήσεις, η διαχείριση και η εκμετάλλευση τουριστικών καταλυμάτων.

8.4.4 Για τους Καταναλωτές

- Φθηνότερη απόκτηση
- χρήση καταλύματος διακοπών από τη β' κατοικία ή το ξενοδοχείο.
- Υψηλή ποιότητα προσφερομένων υπηρεσιών.
- Επικερδής επένδυση με δυνατότητα υπεκμίσθωσης, πώλησης κλπ.
- Δυνατότητα ανταλλαγών με όλα τα πλεονεκτήματα φθηνής μετακίνησης κλπ. διευκολύνσεων, που μέσω αυτών παρέχονται.
- Έλλειψη επαρκούς προστασίας δικαιωμάτων μισθωτών σε περίπτωση ανάκλησης αδείας ξενοδοχείων.
- Αδυναμία δικαιπραξιών από αλλοδαπούς σε παραμεθόριες περιοχές (τουριστικά νησιά Αιγαίου, Ιονίου) όπως ίσχυαν με το προηγούμενο θεσμικό καθεστώς.
- Αδυναμία συμμετοχής μισθωτών στα όργανα λήψης απόφασης (Γενική Συνέλευση Μισθωτών).
- Άγνωστη η κατάσταση του καταλύματος μετά από 50 χρόνια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

9.1 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΝΟΜΟΣ 1652/1986

9.2 ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ – ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΘΡΩΝ

9.2.1 Παραμεθόριες περιοχές

9.2.2 Οικονομικό πλαίσιο

9.2.3 Υποδομή

9.2.4 Τομείς επενδυτικού ενδιαφέροντος

9.1 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

ΝΟΜΟΣ 1652/1986

Σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμισης συναφών θεμάτων

(ΦΕΚ 167 Α'/30.10.1986)

Άρθρο 1

1. Με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα 5 έως 60 ετών.

2. Η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.
3. Αν ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος του εξωτερικού ή έχει την έδρα του στο εξωτερικό, το μίσθωμα συμφωνείται σε συνάλλαγμα, που εκχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την είσπραξή του.

Με πράξη του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος μπορεί να ρυθμίζονται λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 2

1. Οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι του μισθωτή και εκμισθωτή υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιοπαρόχου τους που απορρέουν από τη σύμβαση.

Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής του μισθωτού εφαρμόζεται το άρθρο 612 Α.Κ., αλλά τυχόν προκαταβληθέντα μισθώματα δεν αναζητούνται.

2. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα της υπομίσθωσης ή της παραχώρησης της χρήσης του καταλύματος που μίσθωσε, σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου αυτού, σε τρίτους για μία ή περισσότερες περιόδους.
1. Οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι του εκμισθωτή δεν έχουν αξίωση για μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί στο δικαιοπάροχό τους. Το ίδιο ισχύει και για τα μισθώματα που έχουν κατασχεθεί από δανειστές του δικαιοπάροχου τους.

Άρθρο 3

1. Υποθήκες, προσημειώσεις, αναγκαστικές και συντηρητικές κατασχέσεις για την εξασφάλιση απαιτήσεων του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., δήμων και κοινοτήτων, οργανισμών κοινωνικών ασφαλίσεων, τραπεζών ή άλλων δανειοδοτικών οργανισμών, υφιστάμενες επί ακινήτων τα οποία εκμισθώνονται κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού, αποσβένονται και αίρονται, αν χορηγηθεί εγγυητική επιστολή, με την οποία θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης από ελληνική ή ξένη τράπεζα. Ο δανειστής δικαιούται να αποκρούσει την προτεινόμενη εγγυητική επιστολή, εφόσον προτείνει ή αποδέχεται άλλη.
2. Για την κατά την §1 του παρόντος άρθρου άρση και απόσβεση βαρών, δύναται να εκχωρούνται τα μισθώματα προς το δανειστή ή προς την εγγυήτρια τράπεζα εφαρμοζόμενης όμως της διατάξεως του άρθρου 1 §3.
3. Κάθε διαφορά για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου επιλύεται από το κατά περίπτωση αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Επίσης για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1323 και επόμενα του Α.Κ.

Άρθρο 4

1. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιεί εγγράφως στον Ε.Ο.Τ. την κατάρτιση χρονομεριστικής μίσθωσης. Ο Ε.Ο.Τ. έχει δικαίωμα να ελέγχει και να παρακολουθεί την εκτέλεση των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης.
2. Με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως: α) καθορίζονται οι όροι ολικής ή μερικής υπαγωγής τουριστικών καταλυμάτων, κατά περιοχές της χώρας, στις διατάξεις του νόμου αυτού, β) ρυθμίζεται κάθε θέμα που αναφέρεται στη λειτουργία και οργάνωση των καταλυμάτων και υπηρεσιών που μισθώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, γ) ορίζονται όροι που πρέπει να περιέχονται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης,

υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης και δ) ρυθμίζεται κάθε θέμα που ανάγεται στην εφαρμογή της §1 αυτού του άρθρου.

Άρθρο 5

Οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος εφαρμόζονται και στη χρονομεριστική μίσθωση για θέματα που δε ρυθμίζονται από τις διατάξεις του νόμου αυτού, επιφυλασσομένης της διατάξεως του δεύτερου εδαφίου της §1 του άρθρου 2 του νόμου αυτού.

Άρθρο 6

1. Η παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού, καθώς και των πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, αποτελεί λόγο ανάκλησης της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, για την υπαγωγή της επιχείρησης στις διατάξεις του.
2. Με τις αποφάσεις του άρθρου 4 §2 καθορίζονται περιοριστικώς οι προϋποθέσεις ανάκλησης της παραπάνω απόφασης.

Άρθρο 7

Τα προβλεπόμενα από το νόμο έξοδα, τέλη, δικαιώματα συμβολαιογραφικών συλλόγων, εισφορές υπέρ του Ταμείου ασφάλισης συμβολαιογράφων, αναλογικά και πάγια έξοδα και δικαιώματα υποθηκοφυλακείου και γενικά οποιαδήποτε δικαιώματα τρίτων μειώνονται στο μισό, εκτός από το τέλος χαρτοσήμου.

Άρθρο 8

Κυρώνεται η 503007/1976 (ΦΕΚ Β') Απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ.

(Επιμέλεια: Παναγιώτη Παπαδουλάκη, δικηγόρου).

9.2 ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ – ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΘΡΩΝ

ΧΡΗΣΙΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΕΙ Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Αρμόδια αρχή για τη χρονομεριστική μίσθωση είναι το Υπουργείο Ανάπτυξης – Γενική Γραμματεία Καταναλωτή και ειδικότερα η Διεύθυνση Πολιτικής Καταναλωτή προς την οποία μπορεί να απευθύνεται ο καταναλωτής για τη ρύθμιση σχετικών προβλημάτων.

Η χρονομεριστική μίσθωση ρυθμίζεται από το Προεδρικό Διάταγμα 182/1999, με το οποίο επήλθε η προσαρμογή της Ελληνικής νομοθεσίας προς τις διατάξεις της οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου 94/47/ΕΟΚ σχετικά με τη χρονομεριστική μίσθωση, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί από το Π.Δ. 293/2001..

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ ΑΡΙΘ. 293

Τροποποίηση των άρθρων 2, 4 και 11 του Π.Δ. 182/99 «Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας προς τις διατάξεις της Οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου 94/47/ΕΚ της 26ης Οκτωβρίου 1994 περί της Προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης (ΕΕ αριθμ. L 280 της 29.10.1994)» (ΦΕΚ Α 171/25.8.1999).

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2001

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις

α) των άρθρων 3 και 4 του Ν. 1338/1983 «Εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου» (Α 34), όπως αντικαταστάθηκαν και τροποποιήθηκαν αντιστοίχως με το άρθρο 65 του Ν. 1892/1990 (Α 101) και με τα άρθρα 6 παρ. 4 του Ν. 1440/1984 (Α 70) και 22 του Ν. 2789/2000 (Α 21),

β) του άρθρου δευτέρου παράγραφος 2 του Ν. 2077/1992 «Κύρωση της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση και των σχετικών πρωτοκόλλων και δηλώσεων που περιλαμβάνονται στην Τελική Πράξη» (Α 136),

γ) του άρθρου δευτέρου του Ν. 2155/93 «Κύρωση Συμφωνίας για τον

Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (Ε.Ο.Χ.) μετά των Πρωτοκόλλων, Δηλώσεων, Παραρτημάτων και Πρακτικών αυτής και του Πρωτοκόλλου Προσαρμογής της Συμφωνίας για τον Ε.Ο.Χ. μετά των Παραρτημάτων, Τελικής Πράξης και Πρακτικών αυτού» (ΦΕΚ Α 104),

δ) του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 (Α 137) «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα», όπως αυτό προσετέθη με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α 154) και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2α του Ν. 2469/1997 (Α 38),

ε) του Π.Δ. 27/1996 «Συγχώνευση των Υπουργείων Τουρισμού, Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης» (Α 19),

στ) Της με αρ. πρωτ. 303/5-5-2000 κοινής απόφασης του Πρωθυπουργού και Υπουργού Ανάπτυξης «Περί ανάθεσης αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Ανάπτυξης» (ΦΕΚ Β 594),

2. Το π.δ. 182/99 «Προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας προς τις διατάξεις της Οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου 94/47/ΕΚ της 26ης Οκτωβρίου 1994 περί της προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης (ΕΕ αριθμ. L 280 της 29.10.1994)»,

3. Την οδηγία 94/47/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Οκτωβρίου 1994 για τη χρονομεριστική μίσθωση (ΕΕ αριθμ. L 280 της 29.10.94),

4. Την ανάγκη τροποποίησης των άρθρων 2, 4 και 11 του π.δ./τος 182/99 με σκοπό την πλήρη μεταφορά της οδηγίας 94/47/ΕΚ,

5. Το γεγονός ότι δεν προκαλείται δαπάνη στον Κρατικό προϋπολογισμό,

6. Την με αριθμ. Δ 523/14-8-2001 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Δικαιοσύνης και της Υφυπουργού Ανάπτυξης, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Η παράγραφος 2 του άρθρου 2 του Π.Δ. 182/1999 (ΦΕΚ Α 171) αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η σύμβαση συντάσσεται υποχρεωτικά συμβολαιογραφικά, πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία που αναφέρονται στο Παράρτημα και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Η σύμβαση, το δεσμευτικό προσύμφωνο καθώς και το έγγραφο που αναφέρεται στο άρθρο 3 παρ. 1 του παρόντος πρέπει να συντάσσονται στην Ελληνική γλώσσα και κατ' επιλογή του αγοραστή είτε στη γλώσσα του Κράτους - Μέλους που κατοικεί, είτε στη γλώσσα του Κράτους - Μέλους που είναι υπήκοος. Ο πωλητής οφείλει να παραδώσει στον αγοραστή αντίγραφο της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και χωριστό έντυπο, το οποίο περιέχει σαφώς και με ευανάγνωστους χαρακτήρες τις πληροφορίες του στοιχείου ιβ) του Παραρτήματος και συνοδεύεται από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης. Σε περίπτωση που η γλώσσα στην οποία έχουν συνταχθεί η σύμβαση ή το δεσμευτικό προσύμφωνο, διαφέρει από τη γλώσσα του κράτους, όπου βρίσκεται το ακίνητο, ο πωλητής οφείλει να παραδώσει στον αγοραστή και πιστή μετάφραση της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου στην γλώσσα ή σε μία από τις επίσημες γλώσσες της Κοινότητας του κράτους μέλους, όπου βρίσκεται το ακίνητο».

Άρθρο 2

Οι περιπτώσεις α και β της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Π.Δ. 182/1999 αντικαθίστανται ως ακολούθως:

«α) Να υπαναχωρήσει, χωρίς μνεία λόγου, εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την παράδοση στον αγοραστή αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου και του χωριστού εντύπου, που προβλέπει το εδ. 3 της παρ. 2 του άρθρου 2, συνοδευόμενου από υπόδειγμα δήλωσης υπαναχώρησης. Εάν η δέκατη ημέρα είναι αργία, η προθεσμία παρατείνεται μέχρι την επομένη πρώτη εργάσιμη ημέρα. Εάν δεν παραδοθεί στον αγοραστή το παραπάνω χωριστό έντυπο, η δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης αρχίζει τρεις μήνες από την παράδοση στον αγοραστή του αντιγράφου της σύμβασης ή του δεσμευτικού προσυμφώνου. Σε περίπτωση που, εντός της προθεσμίας των τριών μηνών παρασχεθεί το παραπάνω έντυπο, τότε ο αγοραστής θα διαθέτει από τη στιγμή αυτή την δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης.

β) Να καταγγείλει τη σύμβαση, αν αυτή δεν περιέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στα στοιχεία α), β), γ), δ1), δ2), η), θ), ια), ιβ) και ιγ) του Παραρτήματος, εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από τη στιγμή της παράδοσης αντιγράφου της σύμβασης. Εάν, εντός της προθεσμίας των τριών μηνών παρασχεθούν οι εν λόγω πληροφορίες, ο αγοραστής θα διαθέτει από τη στιγμή αυτή την δεκαήμερη προθεσμία υπαναχώρησης που προβλέπεται στην περίπτωση (α)».

Άρθρο 3

Στο τέλος του άρθρου 11 του Π..Δ. 182/1999 προστίθεται εδάφιο ως εξής:
«Αν το ακίνητο βρίσκεται στο έδαφος άλλου κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και άχθη υπόθεση ενώπιον ελληνικού δικαστηρίου, δεν μπορεί να αποκλεισθεί η εφαρμογή του παρόντος προεδρικού διατάγματος,, σε περίπτωση που επιλεγεί ως εφαρμοστέο δίκαιο το δίκαιο τρίτης χώρας».

Άρθρο 4

Η ισχύς του παρόντος προεδρικού διατάγματος άρχεται από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στην Υφυπουργό Ανάπτυξης ανατίθεται η δημοσίευση του παρόντος διατάγματος.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ
ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γ. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ Μ. ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ
Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΜΙΛΕΝΑ ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΗ

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Το θεσμικό πλαίσιο για την εφαρμογή της Χρονομεριστική Μίσθωσης στην Ελλάδα αποτελούν ο Νόμος 1652/86 (ΦΕΚ 167/Α'/86) και η Υπουργική Απόφαση Δεκ.1987 (ΦΕΚ 719/8'/87), που κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου ρυθμίζει θέματα λειτουργίας-οργάνωσης υπηρεσιών, ορίζει τους όρους της σχετικής σύμβασης και ρυθμίζει άλλες λεπτομέρειες. Τα κυριότερα σημεία συνοψίζονται παρακάτω:

* Επελέγη η μορφή της χρονομεριστικής μίσθωσης και όχι ιδιοκτησίας γιατί δεν προβλέπεται από το θεσμικό μας πλαίσιο ιδιοκτησία διαιρεμένη στο χρόνο. Ο θεσμός υπάγεται στην κατηγορία των ενοχικών δικαιωμάτων αλλά έχει και στοιχεία προσιδιάζοντα στα εμπράγματα δικαιώματα.

* Η εφαρμογή της περιορίζεται σε τουριστικά καταλύματα Β' τάξης και άνω και όχι στο σύνολό τους αλλά σε τμήμα, διαφορετικό για νέες (μέχρι 70%) και για υφιστάμενες (μέχρι 49%) μονάδες, συνεχόμενο ή οργανικά ενοποιημένο.

Εκμισθώνονται μόνο χώροι διανυκτέρευσης και διαμονής και όχι κοινόχρηστοι. Η ιδιοκτησία παραμένει ενιαία και αδιαίρετη σε όλο το γήπεδο, ενώ τα κτίσματα είναι δεσμευμένα για τουριστική χρήση.

* Η σύμβαση της μίσθωσης γίνεται με διάρκεια μη συνεχή για 50-60 χρόνια. Προβλέπεται κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή του.

* Δεν εξαιρείται από τις διατάξεις της νομοθεσίας σχετικά με προστασία συναλλάγματος.

* Εισάγει νεωτερισμό προς την άρση υποθηκών, προσημειώσεων κλπ. επί των ακινήτων αν παρασχεθεί εγγυητική επιστολή.

* Η υπαγωγή στο σύστημα χρονομεριστικής μίσθωσης γίνεται με απόφαση του Γεν. Γραμματέα ΕΟΤ. Ο ΕΟΤ ελέγχει τη Σύμβαση, τον Κανονισμό, παρακολουθεί και εποπτεύει την τήρηση των Νόμων, επιβάλλει κυρώσεις στα πλαίσια της ξενοδοχειακής νομοθεσίας και, αν συντρέχει σοβαρός λόγος, επιβάλλει ανάκληση αδειάς.

* Με προσδιορισμό του ελαχίστου μισθώματος ενισχύεται η διαπραγματευτική θέση των ξενοδόχων ως προς τις τιμές.

* Ως προς την προστασία των δικαιωμάτων των μισθωτών δεν προβλέπεται υποχρεωτική διαμεσολάβηση Α. Ε. Διαχείρισης εκπροσωπούμενων τους μισθωτές, προκειμένου να αποφευχθεί η εκ μέρους του κράτους υποχρεωτική δημιουργία μεσαζόντων, η επιβάρυνση τιμών, η συγκέντρωση πωλήσεων-ελέγχου σε λίγες, ξένων συμφερόντων εταιρείες. Προκρίθηκε η λύση της Γενικής Συνέλευσης των μισθωτών, με δυνατότητα όμως εφαρμογής και άλλων τρόπων προστασίας (π.χ εμπράγματα ασφάλειες, τραπεζική εγγύηση, ειδική άσκηση κλπ.).

* Για τις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης ισχύουν οι διατάξεις κτίσεων από αλλοδαπούς δικαιωμάτων στις παραμεθόριες περιοχές της χώρας.

9.2.1 Παραμεθόριες περιοχές

Με τα άρθρα 24 και 25 του Ν.1892/90 (ΦΕΚ 101/90) καθορίζονται εκ νέου οι παραμεθόριες περιοχές της χώρας όπου απαγορεύονται ορισμένες δικαιопραξίες αλλοδαπών. Σε σχέση με το προηγούμενο καθεστώς (Π.Δ. 22/24-6-1927, Ν.Δ. 5124-5-1926) αίρονται οι χαρακτηρισμοί της Δυτικής Ελλάδας (Κέρκυρα, Ιόνια Νησιά) και μερικώς της Κρήτης, ενώ παραμένουν στη Βόρεια και την Ανατολική (Νομού Σάμου, Χίου, Λέσβου, Δωδεκανήσου). Με τα άρθρα 26,27 του ίδιου Νόμου καθορίζονται διαδικασίες άρσης απαγορεύσεων για τους Έλληνες, Κύπριους και τους κατοίκους χωρών-μελών της ΕΟΚ.

9.2.2 Οικονομικό πλαίσιο

Τόσο στο παλαιό Αναπτυξιακό Νόμο 1262/82 όσο και στο νέο Νόμο 1892/90 προβλέπεται η υπαγωγή τουριστικών καταλυμάτων στα αναπτυξιακά κίνητρα, που κλιμακώνονται κατά περιοχές της χώρας και είδος τουριστικού καταλύματος (επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις αφορολόγητες εκπτώσεις, αυξημένες αποσβέσεις κλπ.). Επειδή ο θεσμός της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα έχει εφαρμογή μόνο σε τουριστικά καταλύματα, απολαμβάνει τα ίδια κίνητρα με αυτά που προβλέπονται για την δημιουργία νέων καταλυμάτων.

Η φορολογική Εγκύκλιος 1097/5/13-8-88 (ΥΠ ΕΘΟ) ρυθμίζει φορολογικές λεπτομέρειες και παρέχει ιδιαίτερα σημαντικές διευκολύνσεις για τους επιχειρηματίες, που ουσιαστικά αποτελούν κίνητρα για την υπαγωγή τους στη Χρονομεριστική Μίσθωση.

9.2.3 Υποδομή

Η δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων και η ένταξή τους στο σύστημα της Χρονομεριστικής Μίσθωσης, δεν απαιτεί διαφορετική υποδομή από αυτήν που απαιτείται από μεγάλες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις που εξυπηρετούν ανάγκες του μαζικού τουρισμού. Δεδομένου ότι ο στόχος μιας τέτοιας μονάδας είναι η προσέλκυση ιδιοκτητών από το εξωτερικό, κρισιμότερα από αυτά τα στοιχεία γενικής υποδομής είναι η πρόσβαση σε αεροδρόμιο, η ποιότητα των επικοινωνιών και η ύπαρξη μεταφορικών διευκολύνσεων στην ευρύτερη περιοχή του συγκροτήματος.

9.2.4 Τομείς επενδυτικού ενδιαφέροντος

Η επενδυτική δραστηριότητα που σχετίζεται με το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης αφορά την κατασκευή και διάθεση τουριστικού συγκροτήματος, το οποίο πιθανόν να συνδυάζει συμπληρωματικές μορφές τουρισμού, ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής εγκατάστασης. Μια τέτοια επένδυση παρουσιάζει ευνοϊκές προοπτικές, δεδομένου ότι είναι εφικτή η ταχεία επαναπόκτηση κεφαλαίων, η αποφυγή φαινομένων υπερχρέωσης μέσω της αύξησης της πληρότητας και της επιμήκυνσης της περιόδου λειτουργίας του συγκροτήματος (μέχρι και 50 εβδομάδες το χρόνο).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

10.1 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ

10.2 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ TIME-SHARING

10.1 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ

Κάθε μισθωτής που έχει αποκτήσει δικαίωμα χρήσης δωματίου ή δωματίων διαμερίσματος με βάση χρονομεριστική μίσθωση, έχει όλα τα δικαιώματα που παρέχονται από τις διατάξεις του Α.Κ. (Αστικού Κώδικα). Δικαιούται λοιπόν να παραλάβει το μίσθιο, κατάλληλο για τη χρήση για την οποία συμφωνήθηκε, ελεύθερο από πραγματικό ή νομικό ελάττωμα όπως και να έχει την απαίτηση από τον εκμισθωτή να το διατηρεί κατάλληλο για τη χρήση αυτή καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Λόγω όμως, της ιδιαιτερότητας και της πολυπλοκότητας της ιδιόρρυθμης αυτής σύμβασης μίσθωσης πράγματος, είναι εξαιρετικά δύσκολο για τον μισθωτή να προστατεύσει τα δικαιώματά του.

Είναι φυσικό λοιπόν, πολλοί καταναλωτές - μισθωτές να είναι επιφυλακτικοί, ως προς την πραγματοποίηση των όσων υπόσχεται η χρονομεριστική μίσθωση και αυτό που ζητούν είναι να εξασφαλίσουν ότι η περιουσία τους δεν πρόκειται να χαθεί σ' οποιαδήποτε περίπτωση. Περιουσία δεν εννοούμε μόνο το κατάλυμα, αλλά και τις υπηρεσίες που προσφέρει το συγκεκριμένο συγκρότημα και θέλουν να εξασφαλίσουν ότι θα συνεχισθεί η παροχή τους και μάλιστα συνεχώς αναβαθμισμένη, τουλάχιστον για το διάστημα που προβλέπει το σχετικό συμβόλαιο.

Έτσι τίθεται κατ' αρχήν το πρόβλημα της εξασφάλισης της διαχείρισης. Τα περισσότερα ξενοδοχειακά συγκροτήματα που λειτουργούν με το σύστημα του Timeshare, μπορούν να εγγυηθούν, πως ότι και να συμβεί στο μέλλον θα εξακολουθήσουν να παρέχουν τις προβλεπόμενες από το συμβόλαιο υπηρεσίες. Η εξασφάλιση είναι τέτοια που ακόμα και σε περίπτωση πτώχευσης της επιχείρησης, το συγκρότημα θα συνεχίσει να λειτουργεί είτε με άλλο μανάτζμεντ είτε με άλλο ιδιοκτήτη. Στη χειρότερη δε περίπτωση, τα δικαιώματα του μισθωτή μπορούν να μεταφερθούν αλλού.

Συγκεκριμένα στις Η.Π.Α. που είναι η πιο έμπειρη αγορά στον τομέα αυτό, όταν παρουσιάστηκε πρόβλημα ανεπαρκούς μανάτζμεντ, ξεπήδησαν στην αγορά εταιρείες με αντικείμενο το επαγγελματικό μανάτζμεντ χρονομεριστικών συγκροτημάτων για λογαριασμό του ιδιοκτήτη. Ανάλογες εταιρείες έχουν αρχίσει να λειτουργούν και στην Ευρώπη. Ανάλογη εταιρεία που προστατεύει τις επιχειρήσεις του κλάδου αυτού είναι η TIMESHARES DEVELOPERS ASSOCIATION.

Ο ιδιοκτήτης είναι εξασφαλισμένος ακόμη και σε περίπτωση μη λειτουργίας του συγκροτήματος λόγω "ανωτέρας βίας" όπως π.χ. πυρκαγιά, σεισμό κ.λ.π. Από την Υπουργική Απόφαση, έχει προβλεφθεί η σύσταση ειδικού οργάνου, που ονομάζεται Γενική Συνέλευση Μισθωτών και έχει σαν αντικείμενο την προστασία των δικαιωμάτων των μισθωτών. Στη Γενική Συνέλευση Μισθωτών δικαίωμα συμμετοχής έχει τόσο ο κάθε μισθωτής, από τη στιγμή της σύναψης της σχετικής σύμβασης όσο και ο εκμισθωτής.

Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος σύγκλησης, ο τρόπος λήψης αποφάσεων, αλλά και γενικά όλα τα θέματα που αφορούν τη λειτουργία της Γ.Σ. (Γενική Συνέλευση) των Μισθωτών, πρέπει να ρυθμίζονται υποχρεωτικά από τον

Κανονισμό, ο οποίος αποτελεί υποχρεωτικά, παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ενδέχεται πολλές φορές να μην έχει τη δυνατότητα, για διάφορους λόγους, η Γ.Σ. των Μισθωτών να παρακολουθεί την τήρηση των όρων των συμβάσεων και του κανονισμού, εκ μέρους του εκμισθωτή. Το ίδιο μπορεί να συμβαίνει και όσον αφορά την εξασφάλιση για λογαριασμό της, της καλής και συνεχούς λειτουργίας και διαχείρισης των μισθίων, των κοινόχρηστων χώρων και των εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας. Στην περίπτωση αυτή προβλέπεται ότι είναι δυνατό να αναθέσει η Γ.Σ. των Μισθωτών σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο της επιλογής της, την παρακολούθηση και διεκπεραίωση όλων αυτών των θεμάτων.

Εκτός από την προστασία που παρέχεται με βάση τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μισθώσεως πράγματος, οι συμβαλλόμενοι έχουν τη δυνατότητα να περιλάβουν στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και άλλους τρόπους προστασίας των δικαιωμάτων του μισθωτή, όπως εμπράγματα ασφάλειες, τραπεζικές εγγυήσεις, ειδική ασφάλιση κ.λ.π. Όλες οι σχετικές λεπτομέρειες ρυθμίζονται με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων.

Για την περίπτωση τώρα, που υπάρχουν υποθήκες στο εκμισθούμενο ακίνητο, ο νόμος 1652/86 εισάγει ένα νεωτερισμό που προκάλεσε πολλές αντιδράσεις και αντιρρήσεις κατά την ψήφισή του. Συγκεκριμένα, προβλέπεται ότι υποθήκες, προσημειώσεις, αναγκαστικές και συντηρητικές κατασχέσεις για την εξασφάλιση απαιτήσεων του Δημοσίου, δήμων και κοινοτήτων, οργανισμών κοινωνικών ασφαλίσεων, τραπεζών ή άλλων δανειοδοτικών οργανισμών, οι οποίες υπάρχουν στα ακίνητα που εκμισθώνονται με το καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, είναι δυνατόν να αποσβεσθούν και να αρθούν, με μία μέθοδο που δεν ισχύει για τις άλλες αντίστοιχες υποχρεώσεις μίσθωσης πράγματος. Είναι δηλαδή δυνατό να γίνει η απόσβεση ή η άρση αυτή με τη χορήγηση και μόνο εγγυητικής επιστολής με την οποία θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης, από ελληνική ή ξένη τράπεζα. Ο δανειστής έχει τη δυνατότητα να αποκρούσει την εγγυητική επιστολή που του προτείνεται, μόνο όμως εφόσον προτείνει ή αποδέχεται άλλη. Δεν έχει δηλαδή τη δυνατότητα να επιμείνει στη διατήρηση της υποθήκης κ.λ.π. εφόσον του προτείνεται η παραπάνω εγγυητική επιστολή.

Επίσης, υπάρχει η δυνατότητα, για την απόσβεση ή την άρση των παραπάνω βαρών, να εκχωρούνται στο δανειστή ή την εγγυήτρια τράπεζα τα μισθώματα. Εφόσον προκύψει κάποια διαφορά, αυτή επιλύεται από το κατά περίπτωση αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο.

Παρ' όλο που υπάρχουν νομοθεσίες για το Timesharing στην Γαλλία, Πορτογαλία, Ελλάδα και σύντομα στην Ισπανία, είναι ανάγκη να υπάρξει μια ενιαία νομοθεσία στην Ευρωπαϊκή αγορά που να καθορίζει και να ελέγχει τα διάφορα θέματα σχετικά με τα συγκροτήματα και τις διάφορες μεθόδους προώθησής τους. Ανάλογες νομοθεσίες υπάρχουν στις Η.Π.Α., το Μεξικό και τη Νότιο Αφρική.

Στον Ελληνικό χώρο υπάρχει ο νόμος 1652/86 περί χρονομεριστικών Μισθώσεων καθώς και μια Υπουργική Απόφαση που ρυθμίζουν όπως αναφέρθηκε, τις βασικές αρχές της λειτουργίας του θεσμού στη χώρα μας.

Συλλογικό όργανο στην Ελληνική αγορά Timeshare είναι η Ελληνική Ένωση Επιχειρήσεων Χρονομεριστικών Διακοπών μέλη της οποίας είναι σχεδόν όλοι οι επιχειρηματίες που ασχολούνται με τον θεσμό του Timesharing στην χώρα μας.

Επιδιώξεις της ένωσης είναι:

α) Να ανταλλάσσει απόψεις με την Ελληνική Πολιτεία για την σκοπιμότερη και δικαιότερη ρύθμιση της σχετικής νομοθεσίας και πολιτικής του κράτους για το Timesharing με σκοπό την γρήγορη ανάπτυξη του θεσμού προς όφελος της Εθνικής Οικονομίας, των ενδιαφερομένων επιχειρηματικών φορέων και του τουρισμού της χώρας γενικότερα.

β) Να παρακολουθεί τα εκάστοτε μελετώμενα και λαμβανόμενα από το κράτος νομοθετικά και άλλα μέτρα που έχουν σχέση με τον θεσμό Timesharing, συντελώντας με κάθε νόμιμο μέσο στην προστασία των μελών της και στην γενικότερη προαγωγή του θεσμού.

γ) Να επιδιώκει την πραγματοποίηση των πιο πάνω σκοπών της με κάθε νόμιμο και θεμιτό μέσο, κυρίως με ομιλίες, σεμινάρια, συνέδρια, δημοσιεύσεις ανακοινώσεις από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης καθώς και με συνεργασίες με συναφείς οργανισμούς στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

δ) Να φροντίζει για τη σωστή ενημέρωση των διαφόρων οργανισμών και εταιριών του εξωτερικού σε θέματα που αφορούν την Ελληνική νομοθεσία για την εφαρμογή του θεσμού στην Ελλάδα.

Ο αγοραστής συμβολαίου time-sharing μπορεί να προστατευτεί με πολλούς τρόπους

- ❖ Εκείνος ή εκείνη έρχεται σε συμφωνία με μια εταιρία που λέγεται από το κράτος .
- ❖ Εκείνος ή εκείνη αποκτά το δικαίωμα να χρησιμοποιεί κατάλυμα με άδεια από το κράτος .
- ❖ Τα δικαιώματα εκείνου η εκείνης μπορούν να μεταφερθούν
- ❖ Τα δικαιώματα του-της είναι ισχύοντα ακόμα και αν η εταιρία πωληθεί σε άλλον επιχειρηματία .
- ❖ Τα δικαιώματα μπορούν να μεταφερθούν ή με οποιοδήποτε τρόπο να παραχωρηθούν ή να ανταλλαγούν μέσα στο χρονικό περιθώριο των συστημάτων ανταλλαγής χρονομεριδίων
- ❖ Τα δικαιώματα είναι κληρονομικά .
- ❖ Η εσωτερική νομοθεσία σε κάθε επιχείρηση ορίζεται από τη γενική συνέλευση των αγοραστών χρονομεριδίων.
- ❖ Τέλος ο αγοραστής προστατεύεται σύμφωνα με την οδηγία 94/47 της ΕΥ:είναι πλήρως ενημερωμένος σχετικά με τα δικαιώματα που θα αποκτήσει, τους λεπτομερείς όρους της ιδιοκτησίας(κατάλυμα) και του

δικαιώματος να ακυρώσει το συμβόλαιο, χωρίς κανένα κόστος κατά τη διάρκεια των επόμενων δέκα ημερών που ακολουθούν, από εκείνη της υπογραφής του συμβολαίου.

10.2 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ TIME-SHARING

Η Επιτροπή, θεωρώντας ότι το σύστημα time-sharing βρίσκεται σε συνεχή ανάπτυξη, θεώρησε σκόπιμο να προβεί σε κατάρτιση Οδηγίας για την προστασία των καταναλωτών που υιοθετούν την μέθοδο αυτή για τις διακοπές τους, κυρίως από ενδεχόμενες απάτες.

Αντικείμενο της είναι η προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών, σχετικά με την προστασία των <<αγοραστών >>κατά τις συμβάσεις αυτές.

Ως αγοραστή χαρακτηρίζει η Οδηγία κάθε φυσικό πρόσωπο που, κατά τις συμβάσεις χρήσης ακινήτου με το καθεστώς χρονομεριστικής ιδιοκτησίας (time-sharing) ενεργεί ως καταναλωτής.

Τα κυριότερα σημεία της Οδηγίας αυτής είναι τα εξής:

1. Υποχρεώσεις του πωλητή.

Ως <<πωλητής>> αντίστοιχα νοείται, σε γενικές γραμμές, το πρόσωπο που, έχοντας την κυριότητα του ακινήτου μεταβιβάζει στον αγοραστή εμπράγματο ή δικαίωμα χρήσης στο ακίνητο(ανάλογα με το χαρακτηριστικό που δίνει στο δικαίωμα αυτό η νομοθεσία του κάθε κράτους μέλους). Τα κράτη μέλη πρέπει να προβλέψουν έτσι ώστε ο πωλητής να εγγυάται στον αγοραστή ειδικότερα:

- α) ότι το ακίνητο καθώς και οι συναφείς εγκαταστάσεις έχουν κατασκευαστεί ή πρόκειται να κατασκευαστούν σύμφωνα με όλους τους κανόνες της τέχνης και υπό όρους που επιτρέπουν τη λήψη από τις αρχές του κράτους όπου βρίσκεται ή πρόκειται να βρίσκεται το ακίνητο, της απαραίτητης έγκρισής σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, προκειμένου το ακίνητο αυτό να είναι δυνατόν να περιέλθει στην κατοχή του αγοραστή.
- β) τη μεταβίβαση στον αγοραστή, έναντι πληρωμής ποσού καθορισμένου στη σύμβαση, του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου, ελεύθερου από κάθε βάρος ή μόνο με τα βάρη που καθορίζονται στη σύμβαση.
- γ) κατά περίπτωση το δικαίωμα του αγοραστή να χρησιμοποιεί, εκτός από τις κοινές υπηρεσίες, όπως φωτισμός, καθαρισμός χώρων, αποκομιδή απορριμμάτων κ.λπ., τις ιδιαίτερες εγκαταστάσεις, όπως πισίνες, γήπεδα

τένις, γήπεδα γκολφ, εγκαταστάσεις <<σάουνα>>κ.λπ., που υπάρχουν κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης χρονομεριστικής ιδιοκτησίας ή πρόκειται να υπάρξουν στο μέλλον με τους όρους που καθορίζονται στη σύμβαση αυτή ή προβλέπονται από τον πωλητή.

- δ) το δικαίωμα του αγοραστή να συμμετέχει στη διαδικασία λήψης των αποφάσεων σχετικά με τη διαχείριση του καθεστώτος χρονομεριστικής ιδιοκτησίας και στη διαχείριση και τη συντήρηση του ακίνητου, στο οποίο διαθέτει δικαίωμα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας. Ο αγοραστής μπορεί να μεταβιβάζει το δικαίωμα του, εφόσον αυτό γίνεται με ξεχωριστή πράξη. Μετά την υπογραφή της σύμβασης αυτή η μεταβίβαση μπορεί να ανακαλείται ανά πάσα στιγμή.

Τα κράτη μέλη έχουν υποχρέωση να προβλέπουν τα κατάλληλα μέτρα, προκειμένου ο πωλητής να παρέχει επαρκείς εγγυήσεις όσον αφορά, κατά περίπτωση:

- την καλή αποπεράτωση της κατασκευής του ακινήτου
- την επιστροφή κάθε προκαταβολής σε περίπτωση μη αποπεράτωσης του ακινήτου ή σε περίπτωση άσκησης του δικαιώματος υπαναχώρησης.

Τα κράτη μέλη προβλέπουν επίσης:

1. Τα μέτρα που αποβλέπουν στον καθορισμό των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του αγοραστή, όσον αφορά τη συντήρηση και τη διαχείριση του ακινήτου, στο οποίο ο αγοραστής διαθέτει δικαίωμα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας.
2. Τις βάσεις σύμφωνα με τις οποίες γίνεται η κατανομή των βαρών που είναι κοινά και συνδεδεμένα με την κατοχή κάθε χρόνο και στα οποία ο αγοραστής υποχρεούται να συμμετέχει. Οι βάσεις αυτές καθορίζουν με σαφήνεια το μέρος κάθε κατηγορίας βαρών που αντιστοιχεί σε κάθε αγοραστή, σύμφωνα με την κατάσταση και την κατηγορία του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται το δικαίωμα της «ιδιοκτησίας». Επίσης την περίοδο απόλαυσης της «ιδιοκτησίας» και τη διάρκειά της.

2.Καθεστώς σύμβασης.

Τα κράτη μέλη προβλέπουν ακόμη ότι η σύμβαση, η οποία απαραίτητα συντάσσεται γραπτά, περιέχει τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

- α) Λεπτομερή και σαφή περιγραφή του ακινήτου. Αυτή η περιγραφή οφείλει να είναι σύμφωνη με τα στοιχεία που αναφέρουμε στη συνέχεια.

β) Τον ακριβή τύπο δικαιώματος χρονομεριστικής ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται στον αγοραστή.

γ) Περίοδο και ημερομηνία κατά την οποία ο αγοραστής μπορεί να ασκεί το δικαίωμα της χρονομεριστικής ιδιοκτησίας.

δ) Ρητή μνεία των άλλων στοιχείων που αναφέρονται στο παράρτημα και θα δούμε στη συνέχεια.

ε) Ημερομηνία ολογράφως και υπογραφή της σύμβασης.

στ) Δήλωση του αγοραστή ότι έλαβε και κατανόησε το έγγραφο στο οποίο θα αναφερθούμε. Τα κράτη μέλη υποχρεούνται να προβλέψουν και για μία σειρά από άλλα θέματα όπως:

- i. Την υποχρέωση του πωλητή να πληροφορεί τον αγοραστή, γραπτώς κατά την υπογραφή της σύμβασης, ότι αυτή ισχύει εκτός εάν ο αγοραστής υπαναχωρήσει σε προθεσμία: τουλάχιστον 14 ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης, ή τουλάχιστον 28 ημερολογιακών ημερών από την υπογραφή της σύμβασης, εφόσον το δικαίωμα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας ασκείται σε κράτος άλλο από εκείνο της συνήθους κατοικίας του αγοραστή.
- ii. Στην δυνατότητα να ασκείται το δικαίωμα υπαναχώρησης από τον αγοραστή με γνωστοποίηση προς το άτομο του οποίου το όνομα και η διεύθυνση εμφανίζονται προς το σκοπό αυτό στη σύμβαση. Όσον αφορά την τήρηση της προθεσμίας, αρκεί να γίνεται η γνωστοποίηση με συστημένη επιστολή, πριν από τη λήξη της αντίστοιχης προθεσμίας.

Μέτρα τα οποία αποβλέπουν:

α) στον καθορισμό των όρων

κάτω από τους οποίους, εφόσον ο αγοραστής ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, καταρτίζεται ο αναλυτικός λογαριασμός των ενδεχομένων επιστρεπτέων ποσών. Στόχος είναι το να αποφεύγεται ο αδικαιολόγητος πλουτισμός οποιουδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη λόγω της επιστροφής.

β) στην καθιέρωση προθεσμίας επιστροφής.

Πρέπει επίσης να προβλέψουν τα κράτη μέλη ότι: Κάθε ρήτρα με την οποία ο αγοραστής παραιτείται από τα πλεονεκτήματα δικαιωμάτων που αναφέρονται στην παρούσα Οδηγία θεωρείται άκυρη. Το ίδιο ισχύει και όσον αφορά κάθε ρήτρα με την οποία ο πωλητής απαλλάσσεται από ευθύνες που απορρέουν από αυτή. Παρά την επιλογή της νομοθεσίας από τα μέρη της σύμβασης ή την εφαρμογή αντικειμενικών κριτηρίων του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου για τον προσδιορισμό της ισχύουσας νομοθεσίας, ο αγοραστής δεν μπορεί να στερείται της προστασίας που διασφαλίζεται από τις διατάξεις της Οδηγίας που μελετούμε.

- i. αν το ακίνητο στο οποίο αφορά η σύμβαση βρίσκεται σε κράτος μέλος ή
- ii. αν ο αγοραστής έχει τη συνήθη κατοικία του σε κράτος μέλος και
- iii. αν πριν από τη σύναψη της σύμβασης έχει προηγηθεί στο εν λόγω κράτος μέλος πρόταση που έγινε ειδικά η διαφήμιση και εάν ο αγοραστής εξετέλεσε σ' αυτό το κράτος μέλος τις απαραίτητες ενέργειες για τη σύναψη της σύμβασης ή
- iv. αν ο πωλητής ή ο εκπρόσωπος του έλαβε την παραγγελία του αγοραστή στο εν λόγω κράτος μέλος ή
- v. αν ο αγοραστής μεταβεί από το κράτος μέλος σε ξένη χώρα και εκεί προβεί στην υπογραφή της σύμβασης, εφόσον το ταξίδι οργανώθηκε από τον πωλητή με σκοπό να παρακινήσει τον αγοραστή να συνάψει τέτοια σύμβαση.

Ακόμη πρέπει να προβλέπουν στις νομοθεσίες τους τις συνέπειες της μη εκπλήρωσης των διατάξεων της Οδηγίας. Δεν εμποδίζονται όμως τα κράτη μέλη να εκδίδουν ή να διατηρούν διατάξεις ευνοϊκότερες όσον αφορά την προστασία του αγοραστή στον τομέα που αυτή καλύπτει, με την επιφύλαξη των υποχρεώσεων τους που απορρέουν από τη συνθήκη 301.

3.Ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να περιέχονται στο έγγραφο.

Τα κράτη μέλη πρέπει να προβλέπουν μέτρα προκειμένου να διασφαλίζουν ότι ο πωλητής υποχρεούται να θέτει στην διάθεση κάθε ενδεχόμενου αγοραστή, έγγραφο με πληροφορίες σαφείς, λεπτομερείς και πλήρεις, σχετικά, τουλάχιστον, με τα στοιχεία που εμφανίζονται στα παραρτήματα και τις οδηγίες. Το έγγραφο συντάσσεται σε γλώσσα που ο αγοραστής δηλώνει ότι γνωρίζει. Κάθε μορφή διαφήμισης αναφέρει τη δυνατότητα απόκτησης του εγγράφου.

Τα στοιχεία αυτά είναι τα εξής:

α) Περιγραφή του ακινήτου στο οποίο υπάρχουν ή θα υπάρξουν δικαιώματα χρονομεριστικής ιδιοκτησίας, διευκρινίζοντας τη γεωγραφική θέση. Μνεία αν πρόκειται για ακίνητα ήδη κατασκευασμένα ή από κατασκευή ή που πρόκειται να κατασκευαστούν. Οπωσδήποτε μνεία του ότι το εν λόγω ακίνητο κατασκευάσθηκε ή θα κατασκευασθεί, σύμφωνα με όλους τους κανόνες της τέχνης. Επίσης υπό τους όρους των κρατικών αρχών του τόπου όπου βρίσκεται ή θα βρίσκεται και της απαραίτητης έγκρισης, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, έτσι ώστε να μπορεί να περιέλθει πραγματικά στην κατοχή του αγοραστή.

β) Η φύση του τίτλου του πωλητή στο οικόπεδο, στο οποίο θα ευρίσκεται το

ακίνητο, τα βάρη κάθε είδους, τα οποία βαρύνουν το ακίνητο(υποθήκες, δουλείες κ.λπ). Αν έχουν χορηγηθεί στον πωλητή οι απαραίτητες άδειες(οικοδομής, σύνδεσης με τα δίκτυα τηλεφώνου, ηλεκτρισμού, ύδατος, αερίου, τηλεόρασης κ.λπ).

γ) Ακριβής νομική δομή του καθεστώτος χρονομεριστικής ιδιοκτησίας και η διάρκεια του.

δ) Ο προσδιορισμός της νομικής φύσης του δικαιώματος χρονομεριστικής ιδιοκτησίας που προσφέρεται από τον πωλητή και της διάρκειάς του, ο αριθμός των ακινήτων που έχουν ήδη κατασκευασθεί, όπως επίσης εκείνων που είναι υπό κατασκευή ή προς κατασκευή ακινήτων, η επίπλωση και ο εξοπλισμός του κάθε ακινήτου

ε) Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων χρονομεριστικής ιδιοκτησίας που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο.

στ)Σαφής και ευκρινής περιγραφή των σταθερών και μεταβλητών περιόδων κατοχής, διευκρινίζοντας παράλληλα το σύστημα καθορισμού των περιόδων.

ζ) Η προβλεπόμενη ημερομηνία, κατά την οποία ο αγοραστής μπορεί να εγκατασταθεί στο ακίνητο.

η) Οι κοινές εγκαταστάσεις (όπως πισίνα, σάουνα, γήπεδα τένις, γήπεδα γκολφ και τα λοιπά) και οι σημερινοί μελλοντικοί χώροι εξυπηρέτησης στους οποίους έχει δικαίωμα ο αγοραστής, όπως και η προβλεπόμενη ημερομηνία κατά την οποία ο αγοραστής μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτές τις εγκαταστάσεις και τους χώρους εξυπηρέτησης.

θ) Το συνολικό κόστος για τον αγοραστή, προσδιορίζοντας, με ευκρινή και σαφή τρόπο, το κόστος των διαφόρων δικαιωμάτων χρονομεριστικής ιδιοκτησίας, στη διάρκεια των διαφόρων περιόδων του έτους. Αν πρόκειται για μίσθωση πρέπει να αναφέρεται το ποσό του μισθώματος.

ι) Το ετήσιο ποσό, το οποίο βαρύνει τον αγοραστή για την χρήση των εγκαταστάσεων και των κοινών χώρων εξυπηρέτησης. Το ετήσιο ποσό δαπανών που συνδέονται με την κατοχή του ακινήτου από τον αγοραστή. Οι υποχρεωτικές νόμιμες ετήσιες δαπάνες(φόροι, περιοδικές παροχές κ.λπ), καθώς και οι συμπληρωματικές διοικητικές ετήσιες δαπάνες (διαχείριση, συντήρηση, επισκευές κ.λπ) και η προβλεπόμενη εξέλιξη τους. Οι ενδεχόμενες δαπάνες που πρέπει να πληρώνει ο αγοραστής για ιδιαίτερες υπηρεσίες εφόσον τις ζητήσει.

κ) Οι εγγυήσεις που αναφέραμε παραπάνω.

λ) Οι όροι, σαφώς και ευκρινώς, τα όρια και το κόστος των υπηρεσιών

ανταλλαγής και μεταπώλησης του δικαιώματος χρονομεριστικής απόλαυσης στην περίπτωση κατά την οποία οι υπηρεσίες αυτές υπάρχουν .Αν δεν υπάρχουν, αυτό πρέπει να αναφέρεται. Οποσδήποτε, πρέπει να αναφέρεται ότι η πώληση του δικαιώματος χρονομεριστικής απόλαυσης δεν μπορεί να εξασφαλίζεται σε καθορισμένη τιμή ή μέσα σε καθορισμένη περίοδο.

- μ) Τα μέτρα που λαμβάνονται ή πρέπει να λαμβάνονται για την διαχείριση, τη συντήρηση και την επισκευή του ακινήτου, καθώς και εκείνα τα οποία υιοθετούνται ή πρέπει να υιοθετηθούν, έτσι ώστε ο αγοραστής να συμμετέχει στη διοίκηση και τη διαχείριση.
- ν) Η προθεσμία την οποία διαθέτει ο αγοραστής για να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης, καθώς και ο τρόπος άσκησης και τα αποτελέσματα αυτής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

11.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

11.2 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ

11.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

11.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ανασταλτικοί παράγοντες εφαρμογής του συστήματος

Η εφαρμογή του TimeSharing στην Ελλάδα προχωρεί με πολύ αργά βήματα σε σχέση με άλλες τουριστικές οικονομίες. Στα 5 περίπου χρόνια που λειτουργεί το νέο σύστημα μόνο 12 ξενοδοχειακές μονάδες έχουν υπαχθεί σ' αυτό, με χαμηλές μάλλον πωλήσεις, παρόλα τα πλεονεκτήματα και τις θετικές επιπτώσεις που παρουσιάζει, τόσο για τους ξενοδόχους-επιχειρηματίες όσο και για τους καταναλωτές.

Η ελληνική αγορά δεν ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στο νέο αυτό θεσμό. Αυτό οφείλεται σε διάφορους λόγους οι κυριότεροι από τους οποίους φαίνεται να είναι: η κακή θέση (χωροθέτηση) των μονάδων, το κακό marketing, η ελλιπής προβολή, η δυσπιστία και η διστακτικότητα των ξενοδόχων, η αδυναμία των Ελλήνων να προγραμματίσουν έγκαιρα τις διακοπές τους, οι περιορισμοί των παραμεθόριων περιοχών (όπως ίσχυαν με το προηγούμενο νομικό καθεστώς) για τους αλλοδαπούς αγοραστές, η απαγόρευση υπαγωγής ολόκληρης της τουριστικής μονάδας στο σύστημα Time Sharing, η εποχικότητα λειτουργίας των καταλυμάτων, υπηρεσιών, εξυπηρετήσεων ολόκληρων τουριστικών περιοχών.

Το σύστημα χρονομεριστικής μίσθωσης δεν είναι αρκετά γνωστό ακόμα στους Έλληνες επιχειρηματίες-ξενοδόχους, οι οποίοι φαίνεται να δείχνουν σχετική δυσπιστία για τα οικονομικά οφέλη από την υπαγωγή τους στο σύστημα. Η αγορά Time Sharing, άγνωστη γι' αυτούς, έχει ειδικές απαιτήσεις: απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό υποψηφίων αγοραστών, προϋποθέτει οικονομικές και στατιστικές έρευνες για τη δυνητική πελατεία, ειδικές μεθόδους και τεχνικές πωλήσεων, προβολής, εμπειρία, επαγγελματισμό, δηλαδή καλό marketing για την προώθηση του νέου προϊόντος τόσο στην εξωτερική όσο και στην εσωτερική αγορά.

Η σημασία της θέσης της εγκατάστασης παίζει επίσης σημαντικό ρόλο. Περιοχές χωρίς ιδιαίτερους τουριστικούς πόρους, με χαμηλή πληρότητα, με προβλήματα προσπέλασης-συγκοινωνιών, σε μεγάλη χρονοαπόσταση από πύλες εισόδου τουριστών (διεθνή αεροδρόμια-λιμάνια) δεν ενδείκνυται για χωροθέτηση. Επίσης η έλλειψη υπηρεσιών- εξυπηρετήσεων βαθμού αστικού κέντρου στην άμεση περιοχή επιρροής, η εποχικότητα λειτουργίας ολόκληρων τουριστικών περιοχών που αμέσως μετά την περίοδο τουριστικής αιχμής νεκρώνονται εντελώς, αποτελούν σημαντικό αντικίνητρο για την εγκατάσταση χρονομεριστικής μίσθωσης που προϋποθέτουν συνεχή λειτουργία σχεδόν όλο το χρόνο.

Η απαγόρευση αγοραπωλησιών και μακρόχρονων μισθώσεων σε αλλοδαπούς στις παραμεθόριες περιοχές της χώρας, βάση της μέχρι πρότινος ισχύουσας νομοθεσίας, αποτέλεσε ένα ακόμα σημαντικό περιοριστικό παράγοντα για την ανάπτυξη του νέου συστήματος στην Ελλάδα, δεδομένου ότι οι περισσότερες τουριστικά "καθιερωμένες" περιοχές ήταν παραμεθόριες και

επομένως δεν μπορούσε να εφαρμοσθεί το σύστημα Time Sharing για αλλοδαπούς στις περιοχές αυτές.

Η άγνοια του συστήματος και των δυνατοτήτων του από τους Έλληνες καταναλωτές δεν βοήθησε τη διάδοση του στην εσωτερική αγορά. Η δόμηση β' κατοικίας ως επένδυση για ίδια χρήση ή εκμετάλλευση καλύπτει με εύκολο και συμβατικό τρόπο την ανάγκη φθηνού οικογενειακού καταλύματος διακοπών. Το ξενοδοχειακό κατάλυμα συνήθως αποφεύγεται ως δαπανηρή λύση αλλά και γιατί προϋποθέτει έγκαιρη κράτηση. Η αδυναμία έγκαιρου προγραμματισμού διακοπών και η προσκόλληση στην έννοια της ιδιοκτησίας γης και ακινήτου αποτελούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ελληνικής νοοτροπίας που επηρεάζουν ανασταλτικά την εσωτερική αγορά του Time Sharing στην χώρα μας.

11.2 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ

Το Time Sharing, ως μια από τις πιο γοργά αναπτυσσόμενες τάσεις τουριστικής ζήτησης σε παγκόσμιο επίπεδο, έχει αναμφισβήτητα αισιόδοξες προοπτικές ανάπτυξης και στην Ευρώπη. Η Ελλάδα, όπως και οι άλλες ανταγωνίστριες μεσογειακές χώρες, ως τόπος προορισμού έχει ήδη συγκριτικά πλεονεκτήματα λόγω θέσης, κλίματος, τουριστικών πόρων, φήμης και σημαντικής τουριστικής ανάπτυξης στα πλαίσια του παραδοσιακού προτύπου τουρισμού.

Με τη θέσπιση ειδικού Νόμου για το Time Sharing, πράγμα που μόνον η Πορτογαλία έχει κάνει μέχρι τώρα, διευκολύνεται η ανάπτυξη του νέου συστήματος, ενώ με τον περιορισμό της εφαρμογής του μόνο σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις εξασφαλίζονται ικανοποιητικής στάθμης καταλύματα και ελεγχόμενο λειτουργικό επίπεδο υπηρεσιών - εξυπηρετήσεων. Με την υπαγωγή της δημιουργίας νέων τουριστικών καταλυμάτων σε αναπτυξιακά κίνητρα και φορολογικές διευκολύνσεις, έμμεσα υποβοηθείται η δημιουργία νέων συγκροτημάτων Time Sharing υψηλής στάθμης. Με τη μερική άρση των απαγορεύσεων στις παραμεθόριες περιοχές και την εξομοίωση των δικαιωμάτων αγοραπωλησίας των κατοίκων χωρών-μελών της ΕΟΚ αίρονται κατά ένα μεγάλο βαθμό τα εμπόδια ανάπτυξης του συστήματος σε τουριστικές περιοχές της χώρας.

Για την προώθηση της ανάπτυξης του συστήματος και την εξουδετέρωση των μέχρι σήμερα ανασταλτικών παραγόντων αναγκαίες προϋποθέσεις είναι:

- Η σωστή πληροφόρηση των επιχειρηματιών ξενοδόχων για τις δυνατότητες, τα πλεονεκτήματα αλλά και τις απαιτήσεις του νέου συστήματος, κυρίως σε ό,τι αφορά την έρευνα αγοράς, το marketing, την προβολή του προϊόντος και γενικά τον επαγγελματισμό ως προς τη λειτουργία και διαχείριση των συγκροτημάτων Time Sharing.
- Ενημέρωση τους για τη λειτουργία, τις δυνατότητες και το ρόλο των διαφόρων

φορέων που λειτουργούν παράλληλα και συμπληρωματικά με το σύστημα, όπως Εταιρείες Ανταλλαγής Οργανισμοί Προστασίας Θεματοφύλακες, Εταιρείες Διαχείρισης κλπ.

- Η προσπάθεια ανάπτυξης και της εσωτερικής αγοράς, με αντίστοιχη ενημέρωση των Ελλήνων δυνητικών καταναλωτών για τα πλεονεκτήματα και τις δυνατότητες του συστήματος, ενδεχόμενα δε και με τη χορήγηση κάποιων οικονομικών κινήτρων για την αγορά χρονομεριστικού καταλύματος.
- Η ορθολογική χωροθέτηση των συγκροτημάτων Time Sharing, τόσο για την προστασία των τουριστικών πόρων και τη βελτίωση της κατανομής της τουριστικής δραστηριότητας στο χώρο, όσο και για τη διασφάλιση της ομαλής και ικανοποιητικής λειτουργίας αυτών των ίδιων των μονάδων.

Τέλος, για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων είναι αναγκαία η διασφάλιση με πρόσθετες θεσμικές και άλλες ρυθμίσεις όπως:

- της προστασίας των καταναλωτών και της δυνατότητας συμμετοχής τους στα όργανα λήψης απόφασης,
- της περιφρούρησης των συναλλαγματικών εισπράξεων και της αποφυγής επανεκροής τους μακροπρόθεσμα,
- της αποφυγής σταδιακής μεταβίβασης γης και επιχειρήσεων σε αλλοδαπούς καθώς και του ελέγχου του συστήματος από ξένα ολιγοπωλιακά κέντρα,
- της κατοχύρωσης του ελληνικού εργατοϋπαλληλικού δυναμικού,
- του μη κατακερματισμού των μικρών ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων από την υπαγωγή τμημάτων τους μόνο στο σύστημα.

11.3 Συμπεράσματα

Με την εξασφάλιση των ανωτέρω προϋποθέσεων οι προοπτικές εξέλιξης του συστήματος της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Ελλάδα διαγράφονται ευνοϊκές. Η ανάπτυξη του σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να λειτουργήσει ανταγωνιστικά ως προς τα παραδοσιακά ξενοδοχεία αλλά συμπληρωματικά για την εξυγίανση και βελτίωση της απόδοσης τους.

Η νέα αυτή μορφή δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπισθεί ως υποκατάστατο του τουριστικού προτύπου που μέχρι σήμερα αναπτύχθηκε στη χώρα μας αλλά

ως μέσο οριακής διόρθωσης και αναπροσαρμογής του προς την κατεύθυνση της διεύρυνσης της ζήτησης, αύξησης της ανταγωνιστικότητας της χώρας και ποιοτικής αναβάθμισης των εισερχομένων τουριστών.

Μέσα στα ανωτέρω πλαίσια και με δεδομένες τις θετικές επιπτώσεις και την αμεσότητα εφαρμογής και απόδοσης του συστήματος, κρίνεται σκόπιμη η κατά προτεραιότητα προώθηση του, μεμονωμένα ή σε συνδυασμό και με άλλες μορφές τουρισμού σε ολοκληρωμένα συμπλέγματα δραστηριοτήτων, για παράδειγμα μαρίνες και συγκροτήματα Time Sharing, χιονοδρομικά ή αθλητικά κέντρα και συγκροτήματα Time Sharing κτλ.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Ευρωπαϊκή αγορά Timesharing αναπτύσσεται ραγδαία . Η Βρετανική κυριαρχία σιγά - σιγά μειώνεται με την Γερμανία να εμφανίζεται όλο και πιο αισθητά ακολουθούμενη από τις Κάτω Χώρες, την Ισπανία, την Πορτογαλία και την Σκανδιναβία. Ο κεντρικός ρόλος των επιχειρήσεων ανταλλαγής διακοπών γίνεται όλο και πιο σημαντικός στη συνεχή ανάπτυξη του θεσμού του Timesharing και απαιτεί συνεχείς επενδύσεις σε συστήματα επικοινωνίας, ανθρώπινο δυναμικό και σταθμούς εξυπηρέτησης μελών. Το προϊόν που προσφέρεται γίνεται όλο και περισσότερο ποιοτικά καλύτερο. Η νομοθεσία έχει ήδη αγγίξει τις πύλες των Βρυξελλών για κάποια Πανευρωπαϊκή νομοθεσία για το Timeshare.

Στον Ελληνικό χώρο υπάρχουν όλες οι προϋποθέσεις για μια πολύ πετυχημένη πορεία του θεσμού. Όλο και περισσότερα συγκροτήματα εντάσσονται στο Timesharing και όλο και περισσότερες Ελληνικές οικογένειες κάνουν τις διακοπές τους σε ολόκληρο τον κόσμο, χρησιμοποιώντας το νέο αυτό θεσμό. Είναι όμως πολύ νωρίς ακόμα για να οδηγηθεί κανείς σε κάποια τελικά συμπεράσματα, που θα βγαίνουν μέσα από την εφαρμογή στην πράξη του συστήματος Timeshare. Κι αυτό γιατί στην Ελλάδα, ο θεσμός αυτός είναι ακόμη υπό ανάπτυξη. Τα περισσότερα από τα υπέρ και κατά του θεσμού επιχειρήματα, αποτελούν θεωρητικές κατασκευές ή υποθέσεις που στηρίζονται στη διεθνή πρακτική. Δεν μπορεί όμως να θεωρηθεί ως βέβαιο ότι ο ξένος αυτός θεσμός που μεταφυτεύεται στη χώρα μας, θα έχει και εδώ ακριβώς τα ίδια χαρακτηριστικά, και αυτό γιατί θα προσαρμοσθεί κατ' ανάγκη στα δεδομένα της ελληνικής πραγματικότητας και κατά συνέπεια, στη συνέχεια θα φανεί το πραγματικό του πρόσωπο όσον αφορά τη χώρα μας.

Το Timesharing με τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματά του, είναι μια πραγματικότητα για τη διεθνή κοινωνία στην οποία έτσι κι αλλιώς συμμετέχουμε. Θα ήταν λοιπόν αδύνατο να μην φθάσει ως εμάς και να μην εισχωρήσει και στην ελληνική ζωή ως θεσμός, δεδομένου ότι αφορά κυρίως τον τουριστικό τομέα, αυτόν δηλαδή που ίσως είναι πιο "διεθνής" απ' όλους τους άλλους.

Η επιτυχία του θεσμού στη χώρα μας, θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από

το πόσο μεθοδική θα είναι η εφαρμογή του, από την ποιότητα των υπηρεσιών που θα προσφέρουν οι επιχειρήσεις αλλά και από τη νομοθετική κατοχύρωση των δικαιωμάτων των μισθωτών, των εργαζομένων και φυσικά της εθνικής μας οικονομίας. Μόνο έτσι θα είμαστε σίγουροι πως το Timesharing θα έχει στην Ελλάδα και τον Ευρωπαϊκό Χώρο, την ανάπτυξη που έχει και στις Η.Π.Α.. την προηγούμενη δεκαετία.

Ευχόμαστε λοιπόν, η εφαρμογή του στην πράξη να είναι τέτοια που να μας επιτρέψει, τόσο στη χώρα μας, όσο και στους πολίτες της, να επωφεληθούμε από τα πλεονεκτήματά του ή τουλάχιστον να μη συντριβούμε από τα (για μας) μειονεκτήματά του.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ TIME SHARING ΕΠΕΚΤΕΙΝΕΤΑΙ Η AQUA SOL

~~© Φιλέτες~~ Πηγή: 09 Ιουνίου 2004

Του **Δημήτρη** **Ιωαννίδη**

Τη στρατηγική προστασίας της από τα προβλήματα της τουριστικής βιομηχανίας και τη δημιουργία νέων πηγών εισοδημάτων, εγκαινίασε το διοικητικό συμβούλιο της Aqua Sol Hotels, με την επέκταση των δραστηριοτήτων της εταιρείας στον τομέα χρονομεριστικών μισθώσεων (Time Sharing). Ειδική επιτροπή που όρισε το διοικητικό συμβούλιο της εισηγμένης εταιρείας πραγματοποίησε μελέτη για τα πλεονεκτήματα που προσφέρει η μίσθωση χρονομεριδίων και με βάση τα αποτελέσματα, μία τέτοια εξέλιξη, «θα δημιουργήσει νέες πηγές εισοδήματος και θα απελευθερώσει κεφάλαια που βρίσκονται δεσμευμένα σε περιουσιακά στοιχεία για να χρησιμοποιηθούν σε άλλες επενδύσεις», παράλληλα δημιουργεί «μακροχρόνιες συμβάσεις διαχείρισης, διάρκειας 50 ετών, οι οποίες επιτρέπουν τον καλύτερο προγραμματισμό ταμειακών ροών και επενδύσεων και εξασφαλίζουν ψηλότερη κερδοφορία από υφιστάμενα συμβόλαια».

Σύμφωνα με ανακοίνωση της εταιρείας, το διοικητικό συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη την εισήγηση της ειδικής επιτροπής, με γραπτή απόφαση του την 1η Ιουνίου 2004 γνωστοποίησε την υπογραφή συγκεκριμένων συμφωνιών για επέκταση στον τομέα Time Sharing. Οι συμφωνίες που αποφάσισε το Δ.Σ. της Aqua Sol να υπογράψει είναι:

* Με την Paradise Resorts (Cyprus) Ltd για τη δημιουργία νέας εταιρείας υπό την ονομασία, Parasol Vacation Ltd, για την προώθηση των πωλήσεων των διαμερισμάτων στα οποία θα δημιουργηθεί το Club». Τα δύο μέρη θα συμμετέχουν ισότιμα με ποσοστά 50% - 50%. Η νεοσύστατη εταιρεία έχει ήδη υπογράψει συμβόλαιο με την Aqua Sol ή θυγατρικές της, για την ενοικίαση για διάρκεια 50 ετών αριθμού διαμερισμάτων στην περιοχή του Κόλπου των Κοραλίων στην Πέγεια, στην Αγία Νάπα, ενώ παράλληλα η Parasol Vacation θα αναλάβει την προώθηση των πιο πάνω διαμερισμάτων σε χρονομεριστική μίσθωση μέσω της δημιουργίας του Parasol Vacation Club.

* Συμφωνία διαχείρισης των διαμερισμάτων ανάμεσα στην Aqua Sol Hotels και

την Parasol Vacation, η οποία προνοεί «την παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών από την Aqua Sol Hotels προς τα μέλη της Parasol Vacation Club έναντι του ποσού των £150 ανά εβδομάδα ανά διαμέρισμα».

Σημειώνεται ότι συνήθως το κάθε διαμέρισμα θεωρείται πωλημένο εάν έχει πωληθεί τουλάχιστον για 40 εβδομάδες.

* Συμφωνία για την αγορά του συνόλου των μετοχών της Adrasteia Hotels Ltd, έναντι του ποσού των £4,4 εκατ. Όπως σημειώνει η εισηγμένη εταιρεία στην ανακοίνωσή της, το 2003 τα καθαρά κέρδη της Adrasteia Hotels Ltd ήταν £1.297.772.

* Συμφωνία με τη Nike Hotels Ltd «για επέκταση της ενοικίασης και/ή του δικαιώματος χρήσης για το Callisto Tourist Village για 50 χρόνια που είναι αναγκαία για τη δημιουργία του Time-Sharing Club έναντι ενοικίου £35.177 ανά διαμέρισμα το οποίο αποτελεί την προεξόφληση των ταμειακών ροών ανά διαμέρισμα».

Παράρτημα 2

*Ανοίγμα στην αγορά της Κύπρου πραγματοποιεί με νέα συνεργασία η RCI
Τρίτη, 15 Νοεμβρίου 2005*

Σε συμφωνία συνεργασίας με την εταιρία **Vesta Vacations**, του Ομίλου Λεπτού, που δραστηριοποιείται στον τομέα ανάπτυξης ακινήτων και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, προέβη πρόσφατα η RCI, το μεγαλύτερο Club παροχής ταξιδιωτικών υπηρεσιών σε όλο τον κόσμο, με στόχο να συνενωθούν και να προσφέρουν διακοπές με **χρονομεριστική μίσθωση** στην Κύπρο. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο Κυπριακός Οργανισμός Τουρισμού (ΚΟΤ) θεωρεί τη χρονομεριστική μίσθωση μοχλό ανάπτυξης του τουρισμού στο νησί.



Ο κ. **Preben Vestdam**, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος της RCI Ευρώπης & Μέσης Ανατολής, δήλωσε σχετικά τα εξής: *"Η Κύπρος κερδίζει συνεχώς έδαφος ως ένας από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς διακοπών, και ως μια κύρια αγορά ανάπτυξης για τον τομέα της χρονομεριστικής μίσθωσης. Η συμφωνία αυτή αποτελεί σημαντικό σταθμό. Το όνομα του Ομίλου Λεπτού είναι συνώνυμο της αξιοπιστίας στην Κύπρο και η κίνηση αυτή αποτελεί ένα δυναμικό ξεκίνημα προς την κατεύθυνση αυτή".*

Να σημειωθεί ότι ο Όμιλος Λεπτού, συμπεριέλαβε το πρώτο ξενοδοχειακό συγκρότημα χρονομεριστικής μίσθωσης στο δίκτυο ανταλλαγών της RCI (το **Paphos Gardens**), ενώ παράλληλα έχει ξεκινήσει την προώθηση του Vesta Vacation Club. Η RCI θα αναλάβει εκ μέρους του **Vesta Vacation Club**, την παροχή στα μέλη του όλης της γκάμας των ταξιδιωτικών υπηρεσιών και ανταλλαγών διακοπών. Το Paphos Gardens αποτελεί το πρώτο ξενοδοχειακό συγκρότημα του club, ενώ σταδιακά θα ακολουθήσουν κι άλλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα του Ομίλου Λεπτού στην Κύπρο.

Ο κ. **Παντελής Λεπτός**, Διευθυντής Πωλήσεων και Marketing στον Όμιλο Λεπτού σχολίασε τη νέα αυτή συνεργασία, λέγοντας ότι *"βρισκόμαστε στην πλεονεκτική θέση να είμαστε εκ των πρωτοπόρων, που παρέχουν δυνατότητα διακοπών με χρονομεριστική μίσθωση στην Κύπρο. Διαθέτουμε πάνω από 40 χρόνια εμπειρίας στον τομέα ανάπτυξης ακινήτων και τον τουρισμό και σε συνδυασμό με την εμπειρία της RCI στον τομέα της χρονομεριστικής μίσθωσης, πιστεύουμε ότι μπορούμε να προσφέρουμε στους επισκέπτες υπηρεσίες υψηλών προδιαγραφών. Με την RCI στο πλευρό μας στοχεύουμε στην εδραίωση του θεσμού της χρονομεριστικής μίσθωσης στην Κύπρο, ως μια αξιόπιστη και ποιοτική λύση διακοπών".*

Παράρτημα 3

Μάστιγα το Time Sharing στην Πάφο

Εφαρμόζεται από το λιμανάκι της πόλης μέχρι το περίπτερο του μόλου

Ξενοδοχοί και εστιατόρες της Πάφου, οι οποίοι καθημερινά γίνονται δέκτες παραπόνων από πελάτες τους, υποστηρίζουν ότι αυτή η κατάσταση έχει παρατραβήξει.

ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

Αρκετοί Βρετανοί δέχονται επιθέσεις και ζητούν τη λήψη μέτρων

Στο λιμανάκι της Κάτω Πάφου ενοχλούν τους τουρίστες εκείνοι που ασχολούνται με το Time Sharing.

ΤΗΣ ΚΙΚΗΣ ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ

Η τουριστική Πάφος υποφέρει από τη μάστιγα του λεγόμενου Time Sharing, ή της χρονομεριστικής μίσθωσης, όπου κάποιες εταιρείες με διάφορα τρικ προσπαθούν να πωλήσουν διακοπές, με τρόπο απαράδεκτο, σε τουρίστες που βρίσκονται ήδη στην

Κύπρο.

Σε δηλώσεις του στη «Σ», ο Τάκης Σαπέτας, τουριστικός παράγοντας και ιδιοκτήτης καταστήματος πώλησης τουριστικών ειδών, έκρουσε τον κώδωνα του κινδύνου στους αρμόδιους και ανέφερε πως ό,τι έχει κτίσει η Κύπρος, όλα αυτά τα χρόνια, από μόνη της, θα το χαλάσουν ορισμένοι ανεύθυνοι, οι οποίοι στοχεύουν αποκλειστικά και μόνο στο κέρδος.

Η τέχνη του Time Sharing, είπε ο κ. Σαπέτας, εφαρμόζεται από το λιμανάκι της Κάτω Πάφου μέχρι το περίπτερο στο μόλο, αλλά και στην υπόλοιπη περιοχή. Σε καθημερινή βάση, είπε, 15 άτομα, αλλοδαποί επί το πλείστον, παρενοχλούν τουρίστες, ζητώντας τους επίμονα να αγοράσουν διακοπές. Οι ενασχολούμενοι με τη χρονομεριστική μίσθωση, σύμφωνα με τους τουριστικούς παράγοντες, ενοχλούν στο μέγιστο, ενώ το αντίκτυπο για το τουριστικό μας προϊόν είναι τεράστιο.

Ο κ. Σαπέτας χαρακτήρισε την κατάσταση απαράδεκτη και ζήτησε από τους αρμοδίους να ευαισθητοποιηθούν, ώστε να εξαλειφθεί το φαινόμενο. Ο καθένας, συνέχισε, δικαιούται να εργαστεί, αλλά θα πρέπει να έχει ένα γραφείο, ή ένα κατάστημα, και όχι να κυνηγούν τους επισκέπτες, ακόμη και με τα αυτοκίνητα, ή και τις μοτοσυκλέτες, μέχρι να τους ακινητοποιήσουν, με στόχο να τους εξαναγκάσουν με διάφορα τρικ να αγοράσουν διακοπές σε άλλους προορισμούς.

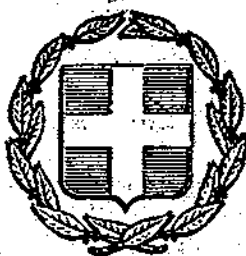
Εξάλλου, το μέλος του διοικητικού συμβουλίου του Συνδέσμου Ξενοδόχων Πάφου, Ηρακλής Χριστοφόρου, είπε ότι πλέον οι αρμόδιοι έχουν αντιληφθεί το μέγεθος του προβλήματος και καταβάλλουν προσπάθεια να εκσυγχρονισθεί η νομοθεσία. Η χρονομετρική μίσθωση, όπως είπε, απαγορεύεται να γίνεται στους δρόμους.



Κληθείς να σχολιάσει το θέμα ο γραμματέας του τουριστικού συνδέσμου «Αφροδίτη», Νίκος Ζαχαρία, δήλωσε στη «Σ» ότι παραδοσιακοί επισκέπτες της Κύπρου άρχισαν πλέον να μην αισθάνονται το ίδιο άνετα όπως τα προηγούμενα χρόνια λόγω του φαινομένου αυτού. Είπε, ακόμη, ότι, όσοι πωλούν τουρισμό με τη μέθοδο της χρονομεριστικής μίσθωσης, προσεγγίζουν κυρίως άτομα μειωμένης αντίστασης, μεγάλης ηλικίας, που δεν μπορούν να ξεφύγουν. Αρκετοί Βρετανοί, κατέληξε ο κ. Ζαχαρία, κάνουν λόγο για επίθεση που δέχονται και απηύθυναν έκκληση για λήψη μέτρων

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Αριθμός φύλλου 167



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
30 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1986

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
167

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΝΟΜΟΙ

Σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων. 1

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Κοιμήσεως Θεοτόκου της Ιερής Μητρόπολης Πατρών. 2

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίας Τριάδος Καλυβίων—Πεζούλας της Ιεράς Μητρόπολης Θεσσαλιώτιδος και Φαναριοφερσάλων. 5

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίου Ελευθερίου συνοικισμού Ρένιας και Συντριάνος Πύργου της Ιερής Μητρόπολης Ηλείας. 4

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Μεταμορφώσεως του Σωτήρος της Ιεράς Μητρόπολης Αιτωτικής. 5

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίας Παρασκευής Βραγανιωτίκων της Ιεράς Μητρόπολης Κερκύρας και Παξών. 6

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Ζωοδόχου Πηγής Πηγαδίων Κοινότητας (Τζάτιλον) Χερσαγής της Ιεράς Μητρόπολης Πατρών. 7

Μετατροπή της ιερής ανδρικής κοινοβιακής Μονής Αγίας Τριάδος Μυτιληνίων της Ιερής Μητρόπολης Σάμου και Ικαρίας, σε γυναικεία. 8

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίου Ελευθερίου Νέου Δράμου Πατρών της Ιερής Μητρόπολης Πατρών. 9

ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΣΦΑΛΜΑΤΩΝ

Διορθωση σφαλμάτων στο Π.Δ. 188/86 κομμοδότητας Υπ. ΕΣΥ. Παθολογίας και Θρησκευμάτων (ΦΕΚ 76/Α/86). 10

ΝΟΜΟΙ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1652

(1)

Σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εγκρίνω τον ακόλουθο νόμο που φέρρισε η Βουλή:

Άρθρο 1.

Με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθω-
αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' έτος

στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με έδρα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Η χρονομεριστική μίσθωση, τυπολογείται: για χρονικό διάστημα 5 έως 60 ετών.

2. Η χρονομεριστική μίσθωση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

3. Αν ο μισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος του εξωτερικού ή έχει την έδρα του στο εξωτερικό, το μίσθωμα συμφωνείται σε συνάλλαγμα, που εκχωρείται υποχρεωτικά από τον εκμισθωτή στην Τράπεζα της Ελλάδος μέσα σε ένα μήνα από την έσπραξή του.

Με πράξη του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος μπορεί να ρυθμίζονται λεπτομέρειες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 2.

1. Οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι του μισθωτή και εκμισθωτή υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του δικαιιοπαρόχου τους που προέρουν από τη σύμβαση.

Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής του μισθωτού εφαρμόζεται το άρθρο 612 Α.Κ., αλλά τυχόν προκαταβληθέντα μισθώματα δεν αναζητούνται.

2. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα της υπεμισθώσεως ή της παραχώρησης της χρήσης του καταλύματος που μισθώσε, σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου αυτού, σε τρίτους, για μία ή περισσότερες περιόδους.

3. Οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι του εκμισθωτή δεν έχουν αξίωση για μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί στο δικαιοπαρόχου τους. Το ίδιο ισχύει και για τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί από δανειστές του δικαιιοπαρόχου τους.

Άρθρο 3.

1. Υποθήκες, προσημιώσεις, αναγκαστικές και επιτηρητικές κατασχέσεις για την εξασφάλιση απαιτήσεων του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., δήμων και κοινοτήτων, οργανισμών κοινωνικών ασφαλίσεων, τραπεζών ή άλλων δημοσυστατικών οργανισμών, υφιστάμενες επί ακινήτων, τα οποία εκτίθενται κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού, απαγορεύονται και αίρονται, αν χρησιμοποιεί έγγραφική επιστολή, με την οποία

θα καλύπτεται το σύνολο της απαίτησης από ελληνική ή ξένη τράπεζα. Ο δανειστής δικαιούται να απορροφεί την προτεινόμενη εγγυητική επιστολή, εφόσον προτείνει ή αποδέχεται άλλη.

2. Για την κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου άρση και απόσβεση εφάπων, δύναται να εκχωρούνται τα μεστώματα προς το δανειστή ή προς την εγγυητρια τράπεζα εφαρμοζομένης όπως της διατάξεως του άρθρου 1 παράγραφος 3.

3. Κάθε διαφορά για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου επιλύεται από το κατά περίπτωση αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Επίσης για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 1323 και επόμενα του Α.Κ.

Άρθρο 4.

1. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να γνωστοποιεί εγγράφως στον Ε.Ο.Τ. την κατάρτιση χρονομεριστικής μίσθωσης. Ο Ε.Ο.Τ. έχει δικαίωμα να ελέγχει και να παρακολουθεί την εκτέλεση των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως: α) καθορίζονται οι όροι εθνικής ή μερικής υπαγωγής τουριστικών καταλυμάτων, κατά περιοχές της χώρας, στις διατάξεις του νόμου αυτού, β) ρυθμίζεται κάθε θέμα που αναφέρεται στη λειτουργία και οργάνωση των καταλυμάτων και υπηρεσιών που μισθώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, γ) ορίζονται όροι που πρέπει να περιέχονται στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης, υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης και δ) ρυθμίζεται κάθε θέμα που αναφέρεται στην εφαρμογή της παραγράφου 1 αυτού του άρθρου.

Άρθρο 5.

Οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αναφέρονται στη μίσθωση πράγματος εφαρμόζονται και στη χρονομεριστική μίσθωση για θέματα που δε ρυθμίζονται από τις διατάξεις του νόμου αυτού, επισφαιλισμένης της διατάξεως του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του νόμου αυτού.

Άρθρο 6.

1. Η παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού, καθώς και των πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, αποτελεί λόγο ανάκλησης της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, για την υπαγωγή της επιχείρησης στις διατάξεις του.

2. Με τις αποφάσεις του άρθρου 4 παράγραφος 2 καθορίζονται περιρροιστικώς οι προϋποθέσεις ανάκλησης της παραπάνω απόφασης.

Άρθρο 7.

Τα προβλεπόμενα από το νόμο έξοδα, τέλη, δικαιώματα συμβολαιογραφικών ελλόγων, εισφορές υπέρ του Ταμείου ατράλισης συμβολαιογράφων, αναλογικά και πάγια έξοδα και δικαιώματα υποθηκοφυλακείου και γενικά οποιαδήποτε δικαιώματα τρίτων μειώνονται στο μισό, εκτός από το τέλος χρεοσήμευ.

Άρθρο 8.

Κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου από τότε που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η απόφαση 503007/1976 (ΦΕΚ 166) του Γενικού Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού «Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών», που έχει ως εξής:

1) «Αριθ. 503007

Περί κανονισμού σχέσεων ξενοδόχων και πελατών αυτών.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΥΣ ΤΟΥ Ε.Ο.Τ.

Έχοντες υπ' όψει τις διατάξεις:

1. Του άρθρου 4 του Δ/τος της 1ης Νοεμβρίου 1938 περί προσόντων Ξενοδόχων και Ξενοδοχείων».

2. Του Α.Ν. 1565/1950 ως ύστες εκυρώθη δια 1624/1951 και συνεπληρώθη δια των Ν.Δ. 343 Ν.Δ. 4109/1960 και Ν.Δ. 201/1974.

3. Την υπ' αριθ. 156/29.1.1976 απόφαση τα Ε.Ο.Τ., αποφασίζομεν:

Εγκρίνομεν τον Κανονισμόν τον αφορώντα εις τας σχέσεις των Ξενοδόχων και πελατών αυτών, έχοντα ως

Άρθρον 1.

Ο Ξενοδόχος υποχρεούται να ενοικιάζει τα κενά του Ξενοδοχείου του εις πάντα αιτούντα πελάτην, θέτη δε και να παρέχη πράγματι όσα ανέσεις δε δια τα Ξενοδοχίον του (π.χ. κολυμβητικήν δεξαμενήν, παιδείας, Νυκτ. Κέντρον, ομβρέλλας, ανάλκιντρα, ακτή κλπ.).

Ο Ξενοδόχος δύναται να αρνηθή την ενοικίασιν πελάτης:

α) Είναι καταφανώς ασθενής.

β) Διατελή εν μέθη.

γ) Είναι ρυκαρός.

Απαγορεύεται η μίσθωσις μέρους των δωματίων του Ξενοδοχείου, με παράλληλον ανάληψιν υποχρεώσεως ταύτου, όπως αι υπολειπόμενα κλίβαι μη ενοικιασθώ συγκεκριμένα έτερα πρόσωπα ή Ταξιδιωτικούς Οργα ή Τουριστικά Γραφεία (αποκλειστικότης).

Άρθρον 2.

Ο Ξενοδόχος υποχρεούται να απαντά εγγράφως γραφικώς εντός 3 ημερών, περί αποδοχής ή μη παρα ενοικίασεως δωματίων διαβιβαζομένων αυτώ—εγγ από τηλεφώνου ή δια τηλεγραφήματος δικαιώμεν καταφατική περιπτώσει, να ζητήση προκαταβολήν 25% επί του συνόλου της συμφωνηθείσης τιμής θ μίσθωσης, των παραγγελθεισών ημερών διαμονής, τ καταβολής ταύτης μη δυναμένης να υπολειφθή του μιστος μιας ημέρας.

Η παραγγελία κρατήσεως θεωρείται ολοκληρωθε τη λήψει της κατά τα ανωτέρω καθοριζομένης προ λής ή άμα τη εγγράφω αποδοχή της κρατήσεως Ξενοδόχου.

Άρθρον 3.

Ο παραγγελλας δωμάτια με προκαθορισμενην τη κήν περίοδον χρησιμοποίησεως των και μη τελικώς ποιήσας ταύτα, δι' όλην ή μέρος της περιόδου, οφ αποζημιώσει τον Ξενοδόχον με το ήμισυ της συμφωνη τιμής δια την περίοδον που δεν εχρησιμοποιήθησαν. Ε ο πελάτης προειδοποιήσε τον Ξενοδόχον προ 21 τουλάχιστων ημερών τότε απαλλάσσεται της αποζημιώσεως, υποχρεου του Ξενοδόχου εις την άμεσον επιστροφήν τυχόν εθείσης προκαταβολής.

Άρθρον 4.

Ο πελάτης δικαιούται να κάμη χρήση:

α) Του ενοικιασθέντος δωματίου ή διαμερίσματος

β) Των κοινοχρήστων χώρων του Ξενοδοχείου, τα οριζομένων δια τους πελάτας.

Εις περιπτώσει καθ' ην πελάτης απατηθήσιν αποκλειστικώς τυχόν διατιθεμένων υπό της επιχείρησεως, (ομβρέλλας), ανάλκιντρα κλπ. ο Ξενοδόχος δικαιούται ζητήση ειδικήν πληρωμήν βάσει προκαθορισμένου τιμής.

Η χρήση του ενοικιασθέντος δωματίου ή διαμερίσματος επιτρέπεται αποκλειστικώς και μόνον εις τον ενοικιού του πελάτην και εις τα παρ' αυτού ρητώς θηλωθέντα την ενοικίασιν πρόσωπα.

Άρθρον 5.

Η ενοικίασις του δωματίου θεωρείται ως γενομένη μίαν ημέραν, εκτός αν άλλως ρητώς συμφωνηθεί μετα Ξενοδόχου και του πελάτου.

Άρθρον 6.

οικίαισι θεωρείται αμοιβαίως ανανεώθεϊσα δι' εκάστην ἡμέραν, εφ' ὅσον ὁ μὲν Ξενοδόχος δὲν εἰδοποιεῖ τὸν πελάτην ὅτι λήγει ἡ μίσθωσις, ὁ δὲ πελάτης δὲν εἰδοποιεῖ τὸν Ξενοδόχον ὅτι δὲν θὰ συνεχίσῃ τὴν μίσθωσιν. Ἡ εἰδοποιΐα δὲν γίνεται ἀπὸ τῆς προηγουμένης ἡμέρας, δὲν ἰσχύει δια τὴν αὐτὴν ἡμέραν, ἀλλὰ διὰ τὴν επο-

Άρθρον 7.

περίπτωσιν τῆς κατὰ τὸ προηγουμένον ἄρθρον λύσεως τῆς μίσθωσος τοῦ δωματίου, ὁ πελάτης υποχρεούται νὰ ἐκπληρώσῃ τὸ δωμάτιον μέχρι τῆς 12ης ὥρας. Παραμονὴ πέραν τῆς 12ης ὥρας καὶ μέχρι τῆς 18ης ὥρας υποχρεοῖ τὸν πελάτην τὴν καταβολὴν ἡμιστοῦ ενοικίου. Παραμονὴ πέραν τῆς 18ης ὥρας υποχρεοῖ τὸν πελάτην εἰς τὴν καταβολὴν οὐλοῦ του ενοικίου μίας ἡμέρας. Ἐν ἀρνήσει τοῦ πελάτου, ὁ Ξενοδόχος δικαιοῦται νὰ ἀποβάλῃ ἐκ τοῦ δωματίου τὰς ἀρνήσας.

Άρθρον 8.

το δωμάτιον ἐκμισθωθῆ δι' ὠρισμένον χρόνον, ὁ Ξενοδόχος δὲν δικαιούται νὰ λύσῃ τὴν μίσθωσιν πρὸ τῆς παρέλευσης τοῦ συμφωνηθέντος χρόνου, ἐκτός εἰς τὸν πελάτην. Παρασὴ τὸν παρόντα Κανονισμόν. Ἐπιβάρυνση ἐκ μεταδοτικῆς νόσου ἢ ἄλλης νόσου, προκαλεσθεῖσα ἐν τῷ δωμάτιῳ, ἀπολύει τὸν πελάτην εἰς τοὺς λοιποὺς πελάτας τοῦ Ξενοδοχείου. Πάραβη τὰ χρηστά ἤθη. Ἐπιβάρυνση ἐκ μεταδοτικῆς νόσου ἢ ἄλλης νόσου, προκαλεσθεῖσα ἐν τῷ δωμάτιῳ, ἀπολύει τὸν πελάτην εἰς τοὺς λοιποὺς πελάτας τοῦ Ξενοδοχείου. Πάραβη τὰ χρηστά ἤθη. Ἐπιβάρυνση ἐκ μεταδοτικῆς νόσου ἢ ἄλλης νόσου, προκαλεσθεῖσα ἐν τῷ δωμάτιῳ, ἀπολύει τὸν πελάτην εἰς τοὺς λοιποὺς πελάτας τοῦ Ξενοδοχείου. Πάραβη τὰ χρηστά ἤθη.

Ἐπιβάρυνση ἐκ μεταδοτικῆς νόσου ἢ ἄλλης νόσου, προκαλεσθεῖσα ἐν τῷ δωμάτιῳ, ἀπολύει τὸν πελάτην εἰς τοὺς λοιποὺς πελάτας τοῦ Ξενοδοχείου. Πάραβη τὰ χρηστά ἤθη.

Ἐπιβάρυνση ἐκ μεταδοτικῆς νόσου ἢ ἄλλης νόσου, προκαλεσθεῖσα ἐν τῷ δωμάτιῳ, ἀπολύει τὸν πελάτην εἰς τοὺς λοιποὺς πελάτας τοῦ Ξενοδοχείου. Πάραβη τὰ χρηστά ἤθη.

Ἐπιβάρυνση ἐκ μεταδοτικῆς νόσου ἢ ἄλλης νόσου, προκαλεσθεῖσα ἐν τῷ δωμάτιῳ, ἀπολύει τὸν πελάτην εἰς τοὺς λοιποὺς πελάτας τοῦ Ξενοδοχείου. Πάραβη τὰ χρηστά ἤθη.

Άρθρον 9.

Ἡμέρα τῆς ἀφίξεως λογίζεται ὁλόκληρος ὡς πρὸς τὸν πελάτην, ἀνεξαρτήτως τῆς ὥρας ἀφίξεως. Ἡ ἡμέρα τῆς ἀφίξεως δὲν υπολογίζεται, ἐκτός εἰς τὸν πελάτην δὲν ἐκπληρώσῃ τὸ δωμάτιον μέχρι τῆς 12ης ὥρας τῆς ἡμέρας ἀφίξεως, ὁπότε ἰσχύουν τὰ ἐν ἄρθρῳ 7 τοῦ παρόντος ορι-

Άρθρον 10.

Ἡμέρα τῆς ἀφίξεως λογίζεται ὁλόκληρος ὡς πρὸς τὸν πελάτην, ἀνεξαρτήτως τῆς ὥρας ἀφίξεως. Ἡ ἡμέρα τῆς ἀφίξεως δὲν υπολογίζεται, ἐκτός εἰς τὸν πελάτην δὲν ἐκπληρώσῃ τὸ δωμάτιον μέχρι τῆς 12ης ὥρας τῆς ἡμέρας ἀφίξεως, ὁπότε ἰσχύουν τὰ ἐν ἄρθρῳ 7 τοῦ παρόντος ορι-

εἰς ἀπ' εὐθείας συμφωνίαν, εἴτε εἶναι κομιστὴς διατακτικῆς Πρακτορείου (VOUCHER), ἐκδοθείσης κατόπιν ἐν ἰσχύϊ Συμφωνητικῶν Συμβολαίων.

Ἀπαγορεύεται εἰς τὸν Ξενοδόχον νὰ συνάψῃ συμβάσεις ἐκμισθώσεως κλινῶν πλεονόντων τῆς εἰς κλινὰς δυναμικότητος τοῦ Ξενοδοχείου του.

Παράβασις τῆς ἀνωτέρω διατάξεως θέλει ἐπιφέρει κατὰ τὸν Ξενοδόχον ὡς διοικητικὴν κώρυσιν τὸν υποβιβασμὸν τοῦ Ξενοδοχείου του εἰς τὴν ἀμέσως κατωτέραν τάξιν ἐπὶ ἐν ἔτος.

Άρθρον 11.

Συμφωνία—Συμβολαία μεταξὺ Ξενοδόχων καὶ Τουριστικῶν Γραφείων ἢ Ταξιδιωτικῶν Ὄργανισμῶν εἴτε ἑαυτοῦ πελατῶν δια κράτησιν κριθῶν κλινῶν δι' ὠρισμένην χρονικὴν περίοδον πρὸς συνεχὴ ἀποστολὴν ἐναλλασσομένων πελατῶν (ALLOTMENT) θέον ὅπως περιλαμβάνονται ἐκτός τῶν λοιπῶν ὄρων:

α) Τὴν συμφωνηθεῖσαν τιμὴν ἀπλῆς διανυκτερεύσεως ἢ μετὰ πρωينوῦ ἢ μετὰ ημιδιατροφῆς ἢ μετὰ πλήρους διατροφῆς.

(1) Τὰ συμφωνούμενα πρωινὰ καὶ γεύματα ΤΑΜΠΛΑΝΤΙΟΤ θέον νὰ διατίθενται εἰς τιμὴν καὶ σύνθεσιν εἰς εἰς αἰς ὑπὸ τῶν ἐκτέτοτε Διοικητικῶν Διατάξεων καθοριζόμενα.

(2) Ἀπαγορεύεται εἰς Ξενοδοχεῖα ἅτινα δὲν διαθέτουν ἐντός αὐτῶν ἐστιατόρια καὶ κυλικεῖα νὰ συνάψουν συμβολαία περὶ μισθώματος κλινῶν μετὰ πρωينوῦ, ημιδιατροφῆς, ἢ πλήρους διατροφῆς.

(3) Ὁμοίως ἀπαγορεύεται ἡ μίσθωσις ἢ ὑπεκμισθωσις τῶν ἐν τῷ Ξενοδοχείῳ τυχόν λειτουργούντων ἐστιατορίων καὶ κυλικείων εἰς πρόσωπα ξένα πρὸς τὴν ἐπιχείρησιν, καθισταμένου σαφούς ἐν προκειμένῳ ὅτι ἡ εὐθὴν τῆς ἐπιχείρησεως εἶναι ἐνιαίᾳ δι' ἅπαντα τὰ τμήματα τῆς Ξενοδοχειακῆς Μονάδος.

β) Τὸν τύπον τῶν δωματίων (μονόκλινα, θύκλινα, ἀπλά μετὰ λουτροῦ).

γ) Τὴν ἀκριβῆ χρονικὴν διάρκειαν τῆς μισθώσεως.

δ) Τὸν συμφωνηθέντα ἀριθμὸν διανυκτερεύσεων κατὰ μῆνα κατ' ἀνώτατον καὶ κατώτατον ὄριον.

Άρθρον 12.

1. Ὁ Ξενοδόχος δικαιούται ν' ἀπατήσῃ προκαταβολὴν, ἐπέχουσαν θέσιν ἀρραβῶνος, μέχρι ποσοστοῦ 25% ἐπὶ τοῦ συνολικοῦ ποσοῦ τοῦ προκύπτοντος ἐκ τῆς συναφθείσης συμφωνίας.

2. Ἐν περιπτώσει ἀθετήσεως τῆς συμφωνίας ἐκ μέρους τοῦ Ξενοδόχου, οὗτος υποχρεούται εἰς τὴν ἀμέσων ἐπιστροφήν τῆς προκαταβολῆς, ἐντόπως, πλέον τυχόν λοιπῶν δικαιωμάτων ἅτινα ἤθελον προκύβει ὑπὲρ τοῦ ἀντισυμβαλλομένου, παραλλήλως δὲ ἡ τοιαύτη συμπεριφορὰ τοῦ Ξενοδόχου θέλει θεωρηθῆ ἁρμότατον παράπτωμα καὶ θέλει ἐπιφέρει κατ' αὐτοῦ ἀυστηροτάτας διοικητικὰς κώρυσεις ἐκ μέρους τοῦ Ε.Ο.Τ.

3. Ἐἰς περιπτώσει καθ' ἣν τὸ Τουριστικὸν Γραφεῖον ἢ ὁ Ταξιδιωτικὸς Ὄργανισμὸς δὲν καλύψῃ, τὸ συμφωνηθέν κατώτατον ὄριον τοῦ ALLOTMENT ἐκάστου μῆτος, ὁ Ξενοδόχος δικαιούται ἀποζημιώσεως ὑπολογιζομένης ἐπὶ τῆς συμφωνηθείσης τιμῆς διανυκτερεύσεως καὶ ἀνεργουμένης εἰς τὸ ἴδιον τοῦ παραμεινοντος ἀπλότου υπολοίπου τοῦ κατώτατου ὀρίου τοῦ ALLOTMENT.

Ἡ προαναφερθεῖσα ἀποζημιώσις δύναται νὰ τιμωρηθῆ μετὰ τὴν τυχόν κατατοθεμένην προκαταβολὴν.

Άρθρον 13.

1. Τουριστικὸν Γραφεῖον ἢ Ταξιδιωτικὸς Ὄργανισμὸς δύναται νὰ πρῶθῃ εἰς ἀκώρυσιν μέρους ἢ τοῦ συνόλου τῶν συμφωνηθεισῶν κλινῶν ἀνευ υποχρεώσεως καταβολῆς ἀποζημιώσεως εφ' ὅσον ἀποδεικνυμένως εἰδοποιηθῆ ὁ Ξενοδόχος εἰς

ή μίαν (21) τουλάχιστον ημέρας προ της συμφωνηθείσης ημερομηνίας των πελατών (RELEASE PERIOD).

2. Αντίστοιχος και ο Ξενοδόχος έχει δικαίωμα χρονικού ορίου αποδεσμεύσεως (RELEASE PERIOD) είκοσι μίαν (21) ημέρας προ εκάστης τακτής αφίξεως των πελατών δι' όσας από της συμφωνηθείσας κλίνας δεν έχει υπάρξει επικυρωμένη κράτηση με VOUCHER ή με ROOMING LIST.

3. Εν η περιπτώσει το Τουριστικόν Γραφείον ή ο Ταξιδιωτικός Οργανισμός ποιείται χρήση του δικαιώματος της ακυρώσεως κατά την χαμηλήν περίοδον, ο Ξενοδόχος δικαιούται με προειδοποίησιν είκοσι μιας (21) ημέρας προ της ενάρξεως εκάστου μηνός να περιορίση το ALLOTMENT κατά την υψηλήν περίοδον κατ' αναλογίαν, πάντως όμως ουχί κάτω του συμφωνηθέντος κατωτάτου ορίου του μηνός.

Άρθρον 14.

Εις έκαστον δωμάτιον δέον να υπάρχει πινακίς θεωρημένη υπό της Αστυνομίας εις την οποίαν να αναγράφονται εις τας σελίδας στήλας αναλυτικώς, η τιμή του δωματίου, αι σχετικές προσουξήσεις και η συνολική τιμή, ήτις θα προκύψη εκ της αθροίσεως τούτων πλέον του αντιτίμου πρωινού και γευμάτων κατά τας εκάστοτε ισχυούσας Αγορανομικάς Διατάξεις και εφ' όσον παρέχονται τοιαύτα προς επακριβή ενημέρωσιν των πελατών επί του συνολικού ποσού το οποίον υποχρεούνται να καταβάλουν ούτοι δια την διαμονήν εις το δωμάτιον του Ξενοδοχείου.

Άρθρον 15.

Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις, εις ας εχορηγήθη υπό του Ε.Ο.Τ. το δικαίωμα υποχρεωτικής παροχής πρωινού ή γευμάτων οφείλουν να προσθέτουν επί της τιμής του δωματίου, εις το ανέμισον τας υπό των εκάστοτε ισχυουσών Αγορανομικών Διατάξεων καθοριζόμενας τιμάς και να προσφέρουν τα εν λόγω εφόδια με την υπό των ειρηγμένων Αγορανομικών Διατάξεων προβλεπόμενην σύνδεσιν. Τα Ξενοδοχεία εις α παρέχεται δικαίωμα υποχρεωτικής ημεδιατροφής, υποχρεούνται εις γνωστοποίησιν τούτου εις τους πελάτας τη αφίξει των και εις ανάρτησιν σχετικής ενδεικτικής πινακίδος εις μισανή θέσιν της υποδοχής και του υποδωματίου.

Άρθρον 16.

Αι ανά την χώραν Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις οφείλουν να εισπράττουν καθ' όλον το έτος τας δηλωθείσας εις τον Ε.Ο.Τ. και εγκριθείσας υπ' αυτού τιμάς, απαγορευομένης της εισπράξεως τιμών κατωτέρων ή ανωτέρων εκληρωθειτών κοιούτων, εν συνδυασμώ προς τας υπό των Υπουργικών περί τιμών Ξενοδοχείων αποφάσεων καθοριζόμενας εκάστοτε εκπτώσεις.

Προς διαπίστωσιν της πιστής τηρήσεως των ανωτέρω, οι Ξενοδοχοί υποχρεούνται όπως:

α) Υποβάλουν εις την αρμοδίαν Δ/νσην του Ε.Ο.Τ. τα μεταξύ αυτών και των Τουριστικών Γραφείων Εσωτερικού και Εξωτερικού υπογραφήντα (συναφθέντα) συμβόλαια εις διπλούν προς έλεγγον και θεώρησιν.

β) Θέτουν υπ' όψιν των αρμοδίων οργάνων του Ε.Ο.Τ. τας της ημερησίας κινήσεως και χρεώσεως πελατών (MALU COURANTE) ως και τα αντίγραφα των προς τους πελάτας επιδιδαμένων λογαριασμών προς έλεγγον.

Συμβόλαια μη υποβληθέντα προς θεώρησιν και έλεγγον ως ανωτέρω, ουδεμίαν αποδεικτικήν ισχύν θα έχωσιν δια τον Ε.Ο.Τ. εν περιπτώσει ανακρίσεως διαφοράς μεταξύ των συμβαλλομένων.

Κατά των παραβατών των ως άνω διατάξεων Μέλλουσιν επιβληθή διοικητικά κυρώσεις εξικνουόμεναι μέχρις ανακλήσεως του διορισμού του υπευθύνου Δ/ντού του Ξενοδοχείου εφ' όσον τα συμβόλαια φέρουσιν την υπογραφήν του και του υποβιβασμού της Ξενοδοχειακής Μονάδος εις την τάξιν εκείνην εις ην αντιστοιχούσιν αι κατά την διαπίστωσιν της παραβάσεως εισπραττόμεναι τιμαί (Β.Δ. 27/4—14/5/1937 άρθρον 10).

Άρθρον 17.

Ο Ξενοδόχος, προς εξυπηρέτησιν των πελατών, ται να διατηρή ανοικτόν το Ξενοδοχείον του καθ' 24ωρον, διαθέτων υπάλληλων υποδοχής κατά την της ημέρας και νυκτοθυρωλών κατά την νύκταν.

Ομοίως υποχρεούται να εξασφαλίη καθ' όλον τ την λειτουργίαν του τηλεφωνικού κέντρου του Ξενοδοχείου.

Άρθρον 18.

Οι διοριζόμενοι δι' αποφάσεως του Ε.Ο.Τ. υπεύθυνοι είναι υποχρεωμένοι να επιμελούνται της τηρήσεως του παρόντος Κανονισμού και των σχετικών περί Ξενοδοχείων Νόμων και λοιπών διατάξεων.

Οι επιχειρηματία Ξενοδοχοί οφείλουν να μην παύσιν εις τα καθήκοντα του Δ/ντού, του τελευταίου υποχρεούνται εν τοιαύτη περιπτώσει, εις υποβολήν σχετικής αναφοράς εις την αρμοδίαν Υπηρεσίαν του Ε.Ο.Τ.

Παράβασις των ανωτέρω θέλει επισύρει διοικητικές τώσεις τώσον κατά του Διευθυντού, όσον και κατά της Επιχειρήσεως.

Άρθρον 19.

Οι λογαριασμοί πελατών εισπράττονται τυχόν εβδομάδα. Ο Ξενοδόχος όμως δικαιούται να ζητήση πληρύν αυτών και καθ' ημέραν.

Εν περιπτώσει μη εγκαίρου εξοφλήσεως του λογαριασμού ο Ξενοδόχος δικαιούται να αρνηθή την περαιτέρω του δωματίου ή της κλίνης, να παρακρατήσιν δε τας αναχώρησιν του οφειλέτου πελάτου πάντα τα εισκομιθέντα ή παραδοθέντα αυτώ υπό του πελάτου αντικείμενα α προς τας διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.Α. 520/37.

Άρθρον 20.

Ο πελάτης, άμα τη αφίξει του εις το Ξενοδοχείον, να παραδώσιν εις τον Ξενοδόχον ή τον εντεταλμένον υπάλληλον του Ξενοδοχείου τα πολύτιμα ή σημαντικά αντικείμενα ως και τα χρήματα ότινα φέρει μεθ' έναυτι αποδείξεως. Εν εναντία περιπτώσει ο Ξενοδόχος ευθύνεται δια την τυχόν απώλειαν αυτών.

Δια τα λοιπά αντικείμενα τα εισκομισθέντα υπό του πελάτου ο Ξενοδόχος απαλλάσσεται πάσης ευθύνης, εάν η απώλεια οφείλεται εις αμέλειαν του πελάτου ή τω δυνάτων αυτών προσώπων ή των επισκεπτομένων αυτών εν τη υπηρεσία του ευρισκομένων.

Επίσης ο Ξενοδόχος απαλλάσσεται πάσης ευθύνης ελάθην, η καταστροφή ή η απώλεια οφείλεται εις αμέλειαν (σεισμόν, πυρκαϊάν κλπ.) ή εις την ιδιόζων τράχηματος φύσιν.

Άρθρον 21.

Εις περιπτώσιν ασθενείας εκ μολυσματικής ή μολυσματικής ή παραφροσύνης ή θανάτου ή αυτοκτονίας τινός εντός του Ξενοδοχείου, ο Ξενοδόχος δικαιούται μίωπως εκ μέρους του πελάτου ή των δικαιούχων α τας δαπάνας ή ζημίας ως υπέρτατη συνεπεία του συμβάντος.

Το ποσόν της αποζημιώσεως καθορίζεται δι' αποφάσει του Γενικού Γραμματέως του Ε.Ο.Τ.

Ο πελάτης του Ξενοδοχείου είναι υπεύθυνος δι' ελάθην ή ζημίαν, την οποίαν υπέστη το Ξενοδοχείον λόγω ληψιμότητος ή τωσ επισκέπτας του ή τωσ εν τωσ υπηρεσίαν του προσωπικών ή εις παν άλλο πρόσωπον ελάθην ή ζημίαν (θροούσης υαλικών, πλαστικών, κλπ.) ή ελάθην επίπλων, ταπητών, ρουχισμού κ.λπ.).

Άρθρον 22.

Ο πελάτης υποχρεούται:

α) Να υπογράψη άμα τη εισόδω του εις το Ξενοδοχείον τα υπό των Αρχών διατεταγμένα δελτία.

Να παρέχεται, εις το θυρωρείον το κλειδί του θαλασσιού κατά την έξοδόν του εκ του Ξενοδοχείου, του Ξενοδόχου ή άλλης περίπτωσης: υποχρεούμενου να διαθέτει δεύτερον δι' έκαστον δωμάτιον της Ξενοδοχειακής Μονάδος του. Να δέχεται τους επισκέπτας του εις της αιθούσας του οχείου. Ησκέψεις εις τα δωμάτια απαγορεύονται, εκτός εάν ο της διαθέτη διαμείρισμα.

Άρθρον 23.

Απαγορεύεται:

Η υπό των πελατών παρασκευή εντός των δωμάτων Ξενοδοχείου φαγητών και αφεψημάτων ως και η εντός δωμάτων εστίασις πληρ των ασθενών ή των εχόντων ει ROOM SERVICE.

Η υπό των πελατών χρήσις πετρελαιουμηχανίων, κλιματιζτικών ηλεκτρικών συσκευών κ.λπ.

Η χρησιμοποίησις ηλεκτρικού ρεύματος δι' άλλων σκοπών του φωτισμού και ξυριπτικής μηχανής.

Η πλύσις εντός των δωμάτων ασπρορουχών και λοιπών υφαντισμού.

Η εις τους διαδρόμους του Ξενοδοχείου τοποθέτησις ειδους αποσκευών.

Η μετακίνησις των εν τοις δωματίοις επίπλων και η ξις εις τους τοίχους οπών δια την ανάρτησιν φωτογραφιών ή άλλων αντικειμένων.

Η διατήρησις εντός του Ξενοδοχείου παντός είδους κλημάτων ζώων, εκτός εάν εις το Ξενοδοχείον διατίθεται εις προς τούτο χώρος.

Τα τυχερά παίγνια.

Η μουσική, τα άσματα και παντός είδους συγκεντρωπροξενούσα: θόρυβον ή ενόχλησιν εις τους λοιπούς πελάτας.

Να πάντα θόρυβον ή ενόχλησιν εκ μέρους ανηλίκων ενταί οι γονείς ή κηδεμόνες αυτών.

Η υπό των πελατών μεταφορά και χρήσις, εκτός των τίων, λινών προσοφίων και λοιπών ειδών υφαντισμού.

Άρθρον 24.

Ο πελάτης οφείλει να συμπεριφέρεται μετά προσηνείς το προσωπικόν του Ξενοδοχείου, δια παν θε εναντίον παράπονον να αναφέρεται εις την Διεύθυνσιν ήτις και πούται να ικανοποιήση τούτον εν τω μέτρω του εφικτού του νομίμου.

Ε περίπτωσησιν καθ' ην πελάτης παραβαίνει τας διατάξεις παρόντος κανονισμού, θορυβεί εκ συστήματος, ενόχλει λοιπούς πελάτας και εν γένει συμπεριφέρεται καθ' άριστον τρόπον προς αυτούς και το προσωπικόν, δύναται να ηδη ως ανεπιθύμητος, η δε Δ/σις του Ξενοδοχείου αύται ν' απαιτήση παρ' αυτού όπως εντός 24 ωρών παλεύση το Ξενοδοχείον, εκκένωση δε το δωμάτιον από αποσκευάς του.

Άρθρον 25.

Οις ήθελε σπριασθή κρούσμα λοιμώδους νόσου ο: ο: του ασθενούς και ο θεράπων ιατρός οφείλου να ειδοη τον πάραντα την Δ/σιν του Ξενοδοχείου, το οικείον νομικόν Τμήμα και το πλησιέτερον Υγειονομικόν ρον.

Άρθρον 26.

Ε περίπτωσησιν παραβάσεως του παρόντος κανονισμού λάτης ή ο Ξενοδόχος δύναται, εάν παραστή ανάγκη, να πούσιν εις την Τουριστικήν Αιτινομίαν, ή ελλείψει ταύτης εις τας λοιπιάς Αστυνομικάς Αρχάς, αίτινες υποχρεούνται παρέχουσιν εις τον αιτούντα πάσαν νόμιμον βοήθειαν να επιβάλλωσι την εφαρμογήν των διατάξεων του κανονισμού τούτου.

Άρθρον 27.

Ο δύναμι της υπ' αριθ. 7778/31.3.1955 ημετέρας προτάσεως ισχύων Κανονισμός Σχέσεων Ξενοδόχων και Πελατών καταργείται από της δημοσίευσως του παρόντος.

Η παρούσα δημοσιευθήτω δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως.

Εν Αθήναις τη 29 Ιανουαρίου 1976

Ο Γενικός Γραμματέας
ΤΖΑΝΝΗΣ ΤΖΑΝΝΕΤΑΚΗΣ

2) Ο κανονισμός αυτός μπορεί να τροποποιείται με αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 9.

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από της δημοσίευσής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευσή του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΥΖΕΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΣΗΜΙΤΗΣ

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΚΑΜΑΝΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΤΣΟΒΟΛΑΣ

Θεωρήθηκε και ιεθθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 21 Οκτωβρίου 1986

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΚΑΜΑΝΗΣ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(2)

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 377

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Κοιμήσεως Θεοτόκου της Ιερής Μητροπόλης Πατρών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 590/77 (περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος) σε συνδυασμό με τα άρθρα 2 και 3 του 8/79 κανονισμού «περί Ιερών Ναών και Ενοριών» (ΦΕΚ 1/1980 τ. Α').

2. Τη σύμφωνη γνώμη του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της Ιερής Μητροπόλης Πατρών που περιλαμβάνεται στο απόσπασμα της αριθ. 5/17.6.86 πράξεώς του.

3. Την αριθ. 78/17.2.86 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου της Πάτρας.

4. Την αριθ. 572/86 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

Ίδρύεται Ενορία του Ιερού Ενοριακού Ναού Κοιμήσεως Θεοτόκου στο Συνοικισμό Καταλλουκάκου Δήμου Πατρών της Ιερής Μητροπόλης Πατρών.

Στον Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος.

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

(3)

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 378

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίας Τριάδος Καλυθίων—Πεζούλας της Ιεράς Μητρόπολης Θεσσαλιώτιδος και Φαναριοφερσάλων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 590/77 «περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» σε συνδυασμό με τα άρθρα 2 και 3 του 8/79 κανονισμού «περί Ιερών Ναών και Ενοριών» (ΦΕΚ 1/1980 τ. Α').

2. Τη σύμφωνη γνώμη του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της Ιεράς Μητρόπολης Θεσσαλιώτιδος και Φαναριοφερσάλων που περιλαμβάνεται στο απόσπασμα της 1368/3/3.4.1986 πράξεώς του.

3. Την αριθ. 2/1986 γνωμοδότηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Πεζούλας.

4. Την αριθ. 578/86 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

Ίδρύεται Ενορία του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίας Τριάδος Συνοικισμού Καλυθίων—Πεζούλας Καρδίττης της Ιεράς Μητρόπολης Θεσσαλιώτιδος και Φαναριοφερσάλων.

Στον Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος.

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

(4)

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 379

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίου Ελευθερίου συνοικισμού Ρένιας και Συντριάδος Πύργου της Ιεράς Μητρόπολης Ηλείας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 590/77 «περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» σε συνδυασμό με τα άρθρα 2 και 3 του 8/79 κανονισμού «περί Ιερών Ναών και Ενοριών» (ΦΕΚ 1/1980 τ. Α').

2. Τη σύμφωνη γνώμη του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της Ιεράς Μητρόπολης Ηλείας που περιλαμβάνεται στο απόσπασμα της 12/4/22.4.86 πράξεώς του.

3. Το 227/28.4.1986 έγγραφο της Ιεράς Μητροπόλεως Ηλείας από το οποίο προκύπτει: ότι με το 227/28.1.1986

έγγραφο της ανωτέρω Μητροπόλεως ζητήθηκε η γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Πύργου αλλά δε δόθηκε απάντηση μέσα στο χρονικό διάστημα του ενός μηνός που προβλέπεται από το άρθρο 2 του 8/1979 Κανονισμού της Ιεράς Μητρόπολης της Εκκλησίας της Ελλάδος.

4. Την αριθ. 578/86 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, αποφασίζουμε:

Ίδρύεται Ενορία του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίου Ελευθερίου συνοικισμού Ρένιας και Συντριάδος Πύργου της Ιεράς Μητρόπολης Ηλείας.

Στον Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Διατάγματος.

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 380

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Μεταμόρφωσης του Σωτήρος της Ιεράς Μητρόπολης Αττικής.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 590/77 «περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» σε συνδυασμό με τα άρθρα 2 και 3 του 8/79 κανονισμού «περί Ιερών Ναών και Ενοριών» (ΦΕΚ 1/1980 τ. Α').

2. Τη σύμφωνη γνώμη του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της Ιεράς Μητρόπολης Αττικής που περιλαμβάνεται στο απόσπασμα της 235/539/1986 πράξεώς του.

3. Την αριθ. 207/4.6.1986 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Άνω Λιτσίων.

4. Την αριθ. 578/86 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

Ίδρύεται Ενορία του Ιερού Ενοριακού Ναού Μεταμόρφωσης του Σωτήρος στη συνοικία Άνω Ζωφριάς του Δήμου Άνω Λιτσίων της Ιεράς Μητρόπολης Αττικής.

Στον Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Διατάγματος.

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 381

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίας Οικετής Βραγχιανιωτίσκων της Ι. Μητρόπολης Κωνσταντινουπόλεως και Παξών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 590/77 «

ατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» σε συν-
με τα άρθρα 2 και 3 του 8/79 κανονισμού «περί Ιε-
ρών και Ενοριών» (ΦΕΚ 1/1980 τ. Α').
η σύμφωνη γνώμη του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της
Μητρόπολης Κερκύρας και Παξών που περιλαμβάνει
απόσπασμα της 138/19.6.85 πράξεώς του.
ην αριθ. 3/20/17.4.86 γνωμοδότηση του Κοινοτικού
βου της Κοινότητας Χλωμοτισίων.
ην αριθ. 577/1986 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της
είας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας
θρησκευμάτων, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

εται Ενορία του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίας Παρα-
στο συνοικισμού Βραγανιώτικα Κερκύρας της Ιεράς
ολής Κερκύρας και Παξών.

Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ανα-
τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Προεδρι-
ατάγματος.

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

(7)

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 382

Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Ζωοδόχου Πη-
Πηγαδίων Κοινότητας (Τζάιλον) Χαραυγής της Ιε-
Μητρόπολης Πατρών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

ην παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 590/77 «περί του
ατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» σε συν-
με τα άρθρα 2 και 3 του 8/79 κανονισμού «περί Ιε-
ρών και Ενοριών» (ΦΕΚ 1/1980 τ. Α').

η σύμφωνη γνώμη του Μητροπολιτικού Συμβουλίου της
Μητρόπολης Πατρών που περιλαμβάνεται στο απόσπασ-
ς 5/1986 πράξεώς του.

ην αριθ. 12/1986 γνωμοδότηση του Κοινοτικού Συμ-
της Κοινότητας Χαραυγής—Πατρών.

ην αριθ. 573/1986 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της
είας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας
θρησκευμάτων, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

εται Ενορία του Ιερού Ενοριακού Ναού Ζωοδόχου Πη-
ην Κοινότητα Χαραυγή της Ιεράς Μητρόπολης Πα-

Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ανα-
τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Προεδρι-
ατάγματος.

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

(8)

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 383

Μετατροπή της ιερής ανδρικής κοινοβιακής Μονής Αγίας
Τριάδος Μυτιληνίων της Ιεράς Μητρόπολης Σάμου και
Ικαρίας, σε γυναικεία.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 39 παρ. 3 του νόμου 590/
1977 περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελ-
λάδος.

Ιεράς Μητρόπολης Κερκύρας και Παξών που περιλαμβάνει
Σάμου και Ικαρίας που περιλαμβάνεται στο 17/8.1.1986 έγ-
γραφό του.

3. Την έγκριση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλη-
σίας της Ελλάδας (αριθ. εγγράφου 191550/7.4.1986).

4. Την 389/86 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρα-
τείας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρη-
σκευμάτων, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

Η ανδρική ιερή κοινοβιακή μονή Αγίας Τριάδος Μυτιλη-
νίων της Ιεράς Μητρόπολης Σάμου και Ικαρίας μετατρέπε-
ται σε γυναικεία.

Στον Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ανα-
θέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Διατάγ-
ματος.

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

(9)

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 384

Ίδρυση Ενορίας του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίου Ελευθε-
ρίου Νέου Δράμιου Πατρών της Ιεράς Μητρόπολης Πα-
τρών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παρ. 2 του άρθρου 36 του Ν. 590/77 «περί του
Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» σε συν-
δυασμό με τα άρθρα 2 και 3 του 8/79 κανονισμού «περί Ιε-
ρών Ναών και Ενοριών» (ΦΕΚ 1/1980 τ. Α').

2. Τη σύμφωνη γνώμη του Μητροπολιτικού Συμβουλίου
της Ιεράς Μητρόπολης Πατρών που περιλαμβάνεται στο
απόσπασμα της 5/1986 πράξεώς του.

3. Την αριθ. 178/17.4.1986 γνωμοδότηση του Δημοτικού
Συμβουλίου του Δήμου Πατρών.

4. Την αριθ. 553/25.8.86 γνωμοδότηση του Συμβουλίου
της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παι-
δείας και Θρησκευμάτων, αποφασίζουμε:

Ίδρύεται Ενορία του Ιερού Ενοριακού Ναού Αγίου Ελευ-
θερίου Νέου Δράμιου στο Δήμο Πατρών της Ιεράς Μητρο-
πολης Πατρών.

Στον Υπουργό Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ανα-
θέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Προεδρι-
κού Διατάγματος.

Αθήνα, 15 Οκτωβρίου 1986

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΣΦΑΛΜΑΤΩΝ

(10)

Στο 188/1986 Π. Δ/γμα αρμοδιότητας Υπ. Εξ. Παι-
δείας και Θρησκευμάτων, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 76/τ.
Α'/13.6.86, στον τελευταίο στίχο του εδαφίου β' του άρθρου
1 του παραπάνω διατάγματος, διορθώνεται η χρονολογία από
το εσφαλμένο «1974» στο ορθό «1984».

(Από το ΥΠΕΠΘ)

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Αριθμός φύλλου 719



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ

15 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1987

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ

719

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ	
Μηνιαίων εισφορών των Ξενοδοχείων προς το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος	1
Υψηλότερη τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης	2
Υψηλότερη τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης της εγγύησης του Δημοσίου προς την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος για κάλυψη δανείου της ποσού δρχ. 900.196.767 στο τμήμα Απομαχικό Ταμείο (ΝΑΤ).	3
Υψηλότερη τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης της εγγύησης του Δημοσίου προς την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος για κάλυψη δανείου της ποσού δρχ. 10.000.000 στον Οργανισμό Σιδηροδρόμων Ελλάδος	3
Εγκρίσεις για μερική εξόφληση οφειλών του προς Ασφαλιστικά Ταμεία Προσωπικού και Ξένα Δίκτυα.	4
Υψηλότερη αποφάσεων αναγνώρισης χρόνου απασχόλησης πολιτών προσφύγων από την ΕΣΣΔ, Α.Δ. της Βουλγαρίας και Πολωνίας.	5
Υψηλότερη προσωρινής πρόσληψης προσωπικού στο Νοσ/μείο Νοσοκομείο Ν.Δ. Ελλάδος «Ο ΑΓ. ΑΝΔΡΕΑΣ» με τις διατάξεις του Κεφ. Β' του Ν. 993/79, του άρθρου πέμπτου του Ν. 1408/83 και του Ν. 1476/84	6
Υψηλότερη προσωρινής πρόσληψης προσωπικού στο Νομαρχιακό Γενικό Νοσ/μείο Έδεσσας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφ. Β' του Ν. 993/79, του άρθρου πέμπτου του Ν. 1408/83 και του Ν. 1476/84	7
Υψηλότερη άδειας άσκησης επαγγέλματος Κοινωνικού Λειτουργού Μαρία Κυράνου του Ευριπίδη	8
Υψηλότερη άδειας άσκησης επαγγέλματος Κοινωνικού Λειτουργού Βασίλειο Μιντόπουλο του Αθανασίου	9
Υψηλότερη απόδοσης αντιστοιχίας των Γραμματειών των Δικαστικών Υπηρεσιών της Χώρας σε Διευθύνσεις, Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία	10
Υψηλότερη απόδοσης των ορίων του Κέντρου Παραδοσιακής (Καλλιτεχνικής) Βιομηχανίας Ιωαννίνων (ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι.) ως τμήματος Β' της Βιομηχανικής Περιοχής Ιωαννίνων	11
Υψηλότερη ενίσχυση των οδηγών Επιβατηγών Αυτοκινήτων Δημοσίου Χρήσης για τις γιορτές των Χριστουγέννων και του νέου έτους	12

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. Α/8347/2022

(1)

Αύξηση μηνιαίων εισφορών των Ξενοδοχείων προς το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Σύμφωνα με:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 και 3 του Ν. 881/1979 «περί τροποποίησης και συμπληρώσεως των περί του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου κειμένων διατάξεων».

2. Την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδος που περιλαμβάνεται στο Πρακτικό της Συνεδρίασης 244/13.11.87.

3. Την αριθ. Α/9211/ΔΙΟΝΟΣΕ 1737/3.12.1987 (ΦΕΚ 702 τ.Β'/4.12.87) απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας σχετικά με την ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Εθνικής Οικονομίας, Νίκο Σκούλα, αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε την κατά τη 244/13.11.87 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδος ληφθείσα απόφαση, για αύξηση των μηνιαίων εισφορών, που καταβάλλουν τα Ξενοδοχεία της Χώρας στο Επιμελητήριο, από 1.1.88, ως κατωτέρω:

Κατά κλίση σε δρχ.

α) Τάξη Πολυτελείας	από 84 σε 96
β) » Α'	» 75 » 86
γ) » Β'	» 70 » 80
δ) » Γ'	» 69 » 79
ε) » Δ', Ε'	» 66 » 76

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνητικής.

Αθήνα, 10 Δεκεμβρίου 1987

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΝΙΚΟΣ ΣΚΟΥΛΑΣ

Αριθ. Α 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ/1789

(2)

Υψηλότερη τουριστικών καταλυμάτων σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

α. Τις διατάξεις του Ν. 1652/86 «Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ 167/Α'/86) και ειδικότερα την παράγρ. 2 του άρθρου 4.

β. Τις διατάξεις του Ν. 1558/85 «Κυβέρνηση και κυβερνητικά όργανα» (ΦΕΚ 137/Α/85).

γ. Τις διατάξεις του Ν. 1624/51 «Περί κυρώσεως, τροποποίησης, και συμπληρώσεως του Α.Ν. 1565/50 «περί συστάσεως ΕΟΤ», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα και σήμερα ισχύει.

δ. Τις διατάξεις του Ν. 642/77 «περί τροποποίησης και συμπληρώ-

σεως διατάξεων των της περί Ξενοδοχείων Νομοθεσίας». (ΦΕΚ 200/Α/77) και ειδικότερα τα άρθρα 2 και 3.

ε. Την Α/9211/ΔΙΟΝΟΣΕ 1737 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Εθνικής Οικονομίας».

στ. Την ανάγκη αξιοποίησης, και στη χώρα μας, της δυνατότητας διακοπών με το σύστημα της χρονομεριστικής μίσθωσης (TIME SHARING) και χρησιμοποίησης του συστήματος αυτού ως πρόσθετου αναπτυξιακού εργαλείου για τη βελτίωση της κατανομής τουριστικής προσφοράς στον Εθνικό χώρο και την αύξηση της τουρ. ζήτησης περιοχών της χώρας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Υπαγόμενα σε καθεστώς χρονομετρικής μίσθωσης τουριστικά καταλύματα

1. «Ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 1652/86 «Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων», είναι μόνο τα τουριστικά καταλύματα, που έχουν μια από τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές:

- ξενοδοχεία κλασικού τύπου
- ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων
- ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (τουριστικά χωριά)
- τουριστικές επαύλεις και
- ~~- τουριστικά-επιπλωμένα σπίτια~~

2. Τα τουριστικά καταλύματα των λειτουργικών μορφών της προηγούμενης παραγράφου δύνανται να υπάγονται στις διατάξεις του Ν. 1652/86 υπό τους ακόλουθους όρους και προϋποθέσεις:

α. Να είναι καταλύματα Β' τάξης και άνω ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή.

β. Να λειτουργούν σύμφωνα με τις κατά νόμο άδειες του ΕΟΤ (κτιρίου και λειτουργίας).

γ. Το ποσοστό που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης να μην υπερβαίνει τη συνολική σε κλίνες δυναμικότητά τους, που ορίζεται στην παρ. 3 του παρόντος άρθρου.

3. Η υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης είναι δυνατό να αφορά τα ακόλουθα ποσοστά (μέγιστα) της συνολικής σε κλίνες δυναμικότητας των τουριστικών καταλυμάτων, ανεξάρτητα από τη λειτουργική τους μορφή:

α. προκειμένου για υφιστάμενες μονάδες μέχρι ποσοστού 49%. Στο υπόλοιπο ποσοστό της δυναμικότητάς τους θα ισχύει το σύνθημα για την κάθε λειτουργική μορφή καθεστώς λειτουργίας και εκμετάλλευσης.

Υφιστάμενες μονάδες για την εφαρμογή της παρούσας απόφασης είναι εκείνες, των οποίων έχουν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες μέχρι την έναρξη ισχύος της απόφασης αυτής.

β. προκειμένου για νέες μονάδες το 70% το πολύ της δυναμικότητάς τους, ενώ για το υπόλοιπο μέχρι και 30% ποσοστό θα ισχύει το σύνθημα για την κάθε λειτουργική μορφή καθεστώς λειτουργίας και εκμετάλλευσης.

4. Το υπαγόμενο σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης τμήμα (ποσοστό) της δυναμικότητας της μονάδας θα πρέπει να είναι συνεχόμενο ή οργανικά ενσωματωμένο σε κτιριακές ενότητες.

5. Διευκρινίζεται, ότι με σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης εκμισθώνονται μόνο χώροι προοριζόμενοι για διανυκτέρευση - διαμονή (δηλ. δωμάτια, σουίτες, οικίσκοι, επιπλ. διαμερίσματα κ.λπ.) και όχι κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι προοριζόμενοι για άλλη ειδική χρήση (π.χ. σάουνα, γυμναστήριο, γήπεδα αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής κ.λπ.).

Άρθρο 2.

Προϋπόθεση και διαδικασία υπαγωγής

1. Για την έκδοση της απόφασης του Γεν. Γραμματέα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού που προβλέπεται στην παρ. 1 του αρ. 1 του Ν. 1652/86, απαιτείται η υποβολή σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου επιχειρηματία (ιδιοκτήτη ή μισθωτή) της τουριστικής εγκατάστασης. Στην αίτηση αυτή θα πρέπει να προσδιορίζεται και το ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, του οποίου ποσοστού σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 1 της παρούσας, ζητείται η υπαγωγή σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης.

2. Η αίτηση της προηγούμενης παραγράφου πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύεται από Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή και μισθωτών, που

ρυθμίζει λεπτομερώς τις υποχρεώσεις και δικαιώματά τους. Στην περίπτωση αυτή πρέπει, μεταξύ άλλων, να προβλέπονται ρητά και οι βεβη υποχρεώσεις του εκμισθωτή:

Η διατήρηση των μισθίων, των κοινόχρηστων χώρων και γενικά του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας σε καλή λειτουργική κατάσταση, ανάλογη με την απαιτούμενη για τη λειτουργική μορφή τάξη στην οποία ανήκει, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ, είναι η βασική υποχρέωση του εκμισθωτή.

Η άμεση επισκευή φθορών και ζημιών που τυχόν παρουσιαστούν και η τακτική ανανέωση του πάσης φύσεως εξοπλισμού της (ενοσωματωμένου στις κτιριακές εγκαταστάσεις ή κινητού εξοπλισμού όπως π.χ. σκευών, επίπλων, κλινωσκαπασμάτων κ.λπ.).

Η διατήρηση του απαιτούμενου (σε αριθμό και ειδικευση) προσωπικού, για την πλήρη λειτουργία της συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, και η καταβολή μισθών, αμοιβών εργοδοτικών και ασφαλιστικών κ.λπ. δαπανών, που αναφέρονται στο προσωπικό.

Η καταβολή φόρων, τελών, κ.λπ. δικαιωμάτων προς τους ΟΤΑ ή τρίτους και εξόφλησης των πάσης φύσεως λογαριασμών διαφόρων παροχών της μονάδας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ύδρευσης κ.λπ.) και όλων των υποχρεώσεων, που γεννώνται από τη λειτουργία του συνόλου των εγκαταστάσεων της μονάδας.

3. Ο Κανονισμός της προηγούμενης παραγράφου υπογράφεται από τον εκμισθωτή και αποτελεί υποχρεωτικά παράρτημα της σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης.

Άρθρο 3.

Περιεχόμενο σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης

1. Η σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει ή να προβλέπει:

α. Ονοματεπώνυμο συμβαλλομένων (ή επωνυμία στην περίπτωση νομικών προσώπων), διεύθυνση κατοικίας (ή έδρα) και εθνικότητα των συμβαλλομένων.

β. Προσδιορισμό και πλήρη περιγραφή του μισθίου και του πάσης φύσεως εξοπλισμού του, συμπεριλαμβανομένου του κινητού εξοπλισμού.

γ. Διάρκεια της μίσθωσης και ημερολογιακό προσδιορισμό έτους ισχύος της.

δ. Μίσθωμα, τρόπο εξόφλησης και νόμισμα, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται το μίσθωμα, με την επιφύλαξη της διάταξης της παρ. 3 του άρθρου Ν. 1652/86.

ε. Τρόπο υπολογισμού και εξόφλησης των λειτουργικών εξόδων βαρύνοντων αναλογικά κάθε μισθωτή.

στ. Εφαρμογή του ελληνικού δικαίου και δικαιοδοσία των ενδίκων δικαστηρίων.

ζ. Όρους τυχόν υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης του μισθίου σε τρίτο με ή χωρίς αντάλλαγμα.

η. Όρους και τυχόν ανταλλάγματα για την εκ μέρους του μισθωτή χρήση των πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής, αθλητισμού ή για τις τυχόν εκ μέρους του εκμισθωτή συμπληρωματικές και εξυπηρετητικές (π.χ. προσθήκη επιπλέον κλινής, κ.λπ. εξοπλισμού).

2. Στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης προσαρτάται υποχρεωτικά ο Κανονισμός σχέσεων εκμισθωτή - μισθωτών, που προορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης και αποτελεί παράρτημα της.

3. Οι διατάξεις των παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου έχουν υποχρεωτικά εφαρμογή και στις συμβάσεις υπομίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης από τον αρχικό μισθωτή σε τρίτο με αντάλλαγμα.

4. Κάθε εκμισθωτής τουρ. καταλύματος, που υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1652/86, υποχρεούται να κοινοποιεί στον ΕΟΤ αμέσως μετά την υπογραφή των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης που συνάπτει, και βιβλίο, θεωρημένο από τον ΟΕΤ, στον οποίο να καταχωρούνται με αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά οι συμβάσεις αυτές.

Άρθρο 4.

Έλεγχος συμβάσεων - Κυρώσεις

1. Ο ΕΟΤ ελέγχει τις συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης που προσαρτημένους σ' αυτές Κανονισμούς του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης, ως προς την τήρηση των διατάξεων του Ν. 1652/86, της παρούσας απόφασης και όλων των εκτελεστικών διατάξεων αυτού πράξεων, και παρακολουθεί με κάθε πρόσφορο τρόπο την τήρηση των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης που συνάπτει, και βιβλίο, θεωρημένο από τον ΟΕΤ, στον οποίο να καταχωρούνται με αύξοντα αριθμό και χρονολογική σειρά οι συμβάσεις αυτές.

Σε περίπτωση, που ο εκμισθωτής δεν εκπληρώνει τις συμβατικές υποχρεώσεις ή τις πάσης φύσεως υποχρεώσεις που προβλέπει η ξενοδοχειακή νομοθεσία, ο ΕΟΤ επιβάλλει τις κυρώσεις του Ν.642/77, όπως κατά περίπτωση τις συνέπειες της κάθε κύρωσης σε βάρος σθωτών, καθώς και σε βάρος της αξιοπιστίας της τουρ. προφορής χώρας.

Η ειδική κύρωση του άρθρου 6 του Ν. 1652/86 (οριστική / ή ριζική ανάκληση της απόφασης υπαγωγής της μονάδας σε καθοριστικής μίσθωσης) δύναται να επιβάλλεται, μόνον εφόσον έχει σοβαρή παράβαση των υποχρεώσεων του εκμισθωτή, όπως ορίζονται στον Κανονισμό σχέσεων εκμισθωτή - μισθωτών της παρ. 2 του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης και εφόσον οι συνθήκες της προηγούμενης παραγράφου αποβούν αναποτελεσματικές.

Άρθρο 5.

Καταβολή και αποπληρωμή μισθώματος

Το μισθώμα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, σε δραχμές ανά έτος, είναι δυνατό να καταβάλλεται τοις μετρητοίς ή σε δόσεις.

Σε περίπτωση, όμως, η καταβολή ή αποπληρωμή του μισθώματος πρέπει να πραγματοποιείται εντός των πρώτων δεκαοκτώ μηνών από τη σύναψη της σύμβασης.

Άρθρο 6.

Μίσθωμα σε συνάλλαγμα

Καθορίζεται, ότι η υπαγωγή σε καθοριστικής χρονομεριστικής μίσθωσης συνεπάγεται εξαίρεση από τις διατάξεις της νομοθεσίας περί εισαγωγής συναλλάγματος και, κατά συνέπεια, οι εκμισθωτές τουριστικοί επιχειρηματίες, οι υπεκμισθωτές και τα λοιπά πρόσωπα που συμμετέχουν, έχουν πλήρεις τις υποχρεώσεις που προβλέπει η νομοθεσία.

Ο εκμισθωτής είναι μόνιμος κάτοικος εξωτερικού ή έχει την έδρα του εξωτερικό, η υποχρέωση του εκμισθωτή για εισαγωγή και εκκαθάριση του μισθώματος στην Τράπεζα της Ελλάδος, αφορά ολόκληρο το μισθώμα (δηλ. το πραγματοποιούμενο στη συγκεκριμένη περίπτωση) μισθώμα.

Σε την επιφύλαξη των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων του άρθρου αυτού, το ελάχιστο, υποχρεωτικά εκχωρητέο σε συνάλλαγμα μισθώμα, ισούται με το εκάστοτε ισχύον «τυπικό κόστος» δικαιολογητικό (δηλ. με το διπλάσιο του «τυπικού ανά κλίνη κόστους» που ορίζεται από τον ΕΟΤ για τον προϋπολογισμό του κόστους των μονάδων, που υπάγονται στο Ν.1262/82) υπολογιζόμενο συγκεκριμένη μονάδα κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης λαμβάνοντας με συντελεστή 1,5 (ενάμισι), προκειμένου για όλα τα μισθώματα του δωματίου κατά την πρώτη 15ετία, και με συντελεστή 2 (δύο) για την περίοδο των 15 ετών διάρκειας των μισθώματων. Από τα κατά τα ανωτέρω τυπικά κόστη, που λαμβάνεται ως ελάχιστο υπολογισμού είναι δυνατό να εκπέσει λόγω παλαιότητας ποσοστό 2% ανά έτος και μέχρι το πολύ 20%.

Οι ανωτέρω υπολογισμοί εφαρμόζονται σε περίπτωση εκμισθώσεως δωματίου τουλάχιστον για 50 εβδομάδες κατ' έτος. Αν αντίθετα, το μισθώμα είναι μικρότερο των 50 εβδομάδων κατ' έτος χρονομεριστικά, το ελάχιστο σε συνάλλαγμα εκχωρητέο μισθώμα ανά έτος χρονομεριστικής μίσθωσης, υπολογίζεται ως εξής:

α) για την περίοδο χαμηλής ζήτησης (1.11 - 31.3) το ελάχιστο σε συνάλλαγμα μισθώμα ανά εβδομάδα χρονομεριστικής μίσθωσης ισούται με ποσοστό 22% του κατά την προηγούμενη παρ. 3 ελάχιστου μισθώματος, το οποίο διαιρείται δια του αριθμ. 21 (που αντιπροσωπεύει το μέσο όρο αριθμό των εβδομάδων της περιόδου αυτής).

β) για την περίοδο μέσης ζήτησης (1.4 - 30.4 και 1.10 - 31.10) το μισθώμα αυτό ισούται με ποσοστό 16% του κατά την προηγούμενη παρ. 3 ελάχιστου μισθώματος, το οποίο διαιρείται δια του αριθμ. 8 (που αντιπροσωπεύει τον κατά μέσο όρο αριθμό των εβδομάδων της περιόδου αυτής).

γ) για την περίοδο υψηλής ζήτησης (1.5 - 30.9) το μισθώμα αυτό ισούται με ποσοστό 62% του κατά την προηγούμενη παρ. 3 ελάχιστου μισθώματος, το οποίο διαιρείται δια του αριθμ. 21 (που αντιπροσωπεύει το μέσο όρο αριθμό των εβδομάδων της περιόδου αυτής).

Οι «εβδομάδες» για την εφαρμογή της διάταξης της παραγράφου αυτής υπολογίζονται με βάση τις εβδομάδες (επτά συνεχείς διανυκτερεύσεις) στις οποίες αναφέρονται οι περιόδους ανά ημερολογιακό έτος.

5. Οι διατάξεις των παρ. 3 και 4 του παρόντος άρθρου ισχύουν προκειμένου για τις χρονομεριστικές μισθώσεις δωματίων ξενοδοχείων κλασικού τύπου και οικισμών, ανεξαρτήτως αριθμού κλινών. Ισχύουν ακόμη και προκειμένου περί χρονομεριστικών μισθώσεων επιπλωμένων διαμερισμάτων και διαμερισμάτων (σουίτες) ξενοδοχείων κλασικού τύπου, όπου όμως το ελάχιστο εκχωρητέο σε συνάλλαγμα μισθώμα επαυξάνεται κατά ποσοστό 75%. Ειδικά για τα διαμερίσματα (σουίτες) ξενοδοχείων κλασικού τύπου, το ανά δωμάτιο μισθώμα επαυξάνεται κατά ποσοστό 50% για τον εκμισθούμενο χώρο καθιστικού, ο οποίος, αντίθετα με τους χώρους καθιστικού των επιπλωμένων διαμερισμάτων, δεν συνυπολογίζεται στο «τυπικό ανά κλίνη κόστος». Το ελάχιστο μισθώμα προκειμένου για Τουριστικές επαύλεις και τουριστικά επιπλωμένα σπίτια υπολογίζεται ανάλογα με εκείνο των διαμερισμάτων (σουίτες) ξενοδοχείων.

6. Το ποσό συναλλάγματος που συμφωνείται (σύμφωνα με το εδάφ. ε της παρ. 1 του άρθρου 3) ως αντάλλαγμα για κάλυψη λειτουργικών εξόδων, καθώς και οποιοδήποτε άλλο ποσό σε συνάλλαγμα, η καταβολή του οποίου τυχόν προβλέπεται από τη σύμβαση της χρονομεριστικής μίσθωσης για την εν γένει συντήρηση των μισθίων, των κοινόχρηστων χώρων και λοιπών εγκαταστάσεων, είναι επίσης υποχρεωτικά εκχωρητέο στην Τράπεζα της Ελλάδος, εντός μηνός από την εισπραξή του.

7. Εάν αρχικός μισθωτής είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο με κατοικία ή έδρα στην Ελλάδα, το μισθώμα έχει συμφωνηθεί σε δραχμές και πραγματοποιείται υπομίσθωση σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με κατοικία ή έδρα στο εξωτερικό, ο αρχικός μισθωτής υποχρεούται να εισαγάγει και να εκχωρήσει στην Τράπεζα της Ελλάδος το προϊόν της υπομίσθωσης, εντός μηνός από την καταβολή του τοις μετρητοίς ή την καταβολή καθεμιάς από τις τυχόν συμφωνημένες δόσεις. Και στην περίπτωση της υπομίσθωσης αυτής εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 5 της παρούσας απόφασης.

Άρθρο 7.

Προστασία δικαιωμάτων μισθωτών

1. Κύριο όργανο προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών αποτελεί η Γενική Συνέλευση μισθωτών, δικαίωμα συμμετοχής στην οποία έχει κάθε μισθωτής, από τη σύναψη της σχετικής σύμβασης, και ο εκμισθωτής για τις χρονικές περιόδους που δεν έχει εκμισθώσει. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος σύγκλησης, λήψης αποφάσεων και όλα τα θέματα που αφορούν τη λειτουργία των Γ.Σ. των μισθωτών, ρυθμίζονται υποχρεωτικά στον Κανονισμό της παρ. 2 του άρθρου 2 της παρούσας απόφασης.

2. Η Γεν. Συνέλευση των μισθωτών δύναται να αναθέτει σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο της επιλογής της την παρακολούθηση της τήρησης των όρων των συμβάσεων και του Κανονισμού εκ μέρους του εκμισθωτή και την εξασφάλιση, για λογαριασμό της, της καλής και συνεχούς λειτουργίας και διαχείρισης των μισθίων και των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων της τουριστικής μονάδας.

3. Οι συμβαλλόμενοι είναι δυνατό να περιλάβουν στη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και άλλους τρόπους προστασίας των δικαιωμάτων του μισθωτή, όπως εμπράγματα ασφάλειες, τραπεζικές εγγυήσεις, ειδική ασφάλιση κ.λπ. ρυθμίζοντας με βάση την αρχή ελευθερίας των συμβάσεων και όλες τις σχετικές λεπτομέρειες.

Άρθρο 8.

Προσθήκη χώρου κουζίνας

4. Για τις οποτεδήποτε υφιστάμενες (κατά έννοια του εδαφ. ε της παρ. 3 του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης) μονάδες, που υπάγονται σε καθοριστικής χρονομεριστικής μίσθωσης, είναι δυνατή η προσθήκη χώρου κουζίνας, μόνον εάν ο προοριζόμενος για τέτοια μίσθωση χώρος έχει εμβαδό τουλάχιστον 15 τ.μ. και η επιφάνεια της προστιθέμενης κουζίνας δεν υπερβαίνει το 1 τ.μ., έτσι ώστε η υπολειπόμενη επιφάνειά του να μην είναι μικρότερη από 14 τμ. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει ακόμη να εξασφαλίζεται ύδρευση, ηλεκτροδότηση, αποχέτευση και τεχνητός εξαερισμός (με απορροφητήρα) της κουζίνας και ορθή οργάνωση του χώρου. Εάν η επιφάνεια του χώρου (αρχική ή μετά από τυχόν μετατροπή) είναι μεγαλύτερη από 15 τ.μ. ο χώρος κουζίνας είναι δυνατό να υπερβαίνει το 1 τ.μ.

Οι απαιτούμενες για την εφαρμογή της διάταξης αυτής μετατροπές θα πρέπει να εγκριθούν από τον ΕΟΤ μετά από σχετική αίτηση του επι-

χειρηματία, συνοδευόμενη από τα αρχιτεκτονικά κ.λπ. σχέδια μετατροπών.

Άρθρο 9.

Δαπάνες προώθησης μισθώσεων στο εξωτερικό

Με απόφαση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος καθορίζεται το ποσοστό επί των πραγματοποιούμενων μισθωμάτων χρονομεριστικών μισθώσεων, που η κάθε ξενοδοχειακή μονάδα άλλη τουριστική εγκατάσταση, η οποία έχει υπαχθεί στο καθεστώς του Ν.1652/86, δικαιούται να επανεξαγάγει σε συνάλλαγμα για την κάλυψη δαπανών προβολής και προώθησης των μισθώσεων στο εξωτερικό.

Άρθρο 10.

Ερμηνευτικές διατάξεις

1. Διευκρινίζεται ότι και οι χρονομεριστικές μισθώσεις του Ν. 1652/86 αποτελούν μακροχρόνιες μισθώσεις και ως εκ τούτου ισχύουν πλήρως γι' αυτές οι διατάξεις για την κτήση εκ μέρους αλλοδαπών δικαιωμάτων επί ακινήτων στις παραμεθόριες περιοχές.

2. Οι εκμισθωτές τουριστικοί επιχειρηματίες διατηρούν, και για το τμήμα της επιχείρησής τους, που υπάγεται σε καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης, όλες τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από την ξενοδοχειακή νομοθεσία και υπόκεινται, ως προς την τήρηση των υποχρεώσεων αυτών, στον κατά νόμο έλεγχο του ΕΟΤ.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 11 Δεκεμβρίου 1987

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΝΙΚΟΣ ΣΚΟΥΛΑΣ

Αριθ. 113698/3772

(3)

Παροχή της εγγύησης του Δημοσίου προς την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος για κάλυψη δανείου της ποσού δρχ. 900.196.767 στο Ναυτικό Απομαχικό Ταμείο (ΝΑΤ).

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των Α.Ν. 747/1945 και 9/1967 και του Ν. 1266/82 άρθρο 8.

2. Την πράξη του Διοικητή της Τ.Ε. αριθμ. 1180/17.11.87, με την οποία εγκρίθηκε η δανειοδότηση του ΝΑΤ μέχρι ποσού 8.800.000.000 δρχ.

3. Το έγγραφο 69936/1.12.87 της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος με το οποίο μεταξύ των άλλων, εγκρίνεται η δανειοδότηση του ΝΑΤ με ποσό δρχ. 900.196.767 και στο οποίο αναφέρονται ο σκοπός και οι όροι της δανειοδότησης αυτής.

4. Το 3273/12.10.87 έγγραφο του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας, Γεν. Γραμματεία ΔΕΚΟ, με το οποίο εγκρίνεται συνολική δανειοδότηση για το ΝΑΤ κατά το έτος 1987 ύψους 39,7 δις.

5. Την απόφαση του Δ.Σ. του ΝΑΤ 54/1.12.1987 με την οποία εγκρίνεται η σύναψη του ανωτέρω δανείου και γίνονται αποδεκτοί οι τιθέμενοι όροι.

6. Τα έγγραφα του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας αριθ. 30012/3487/86, 5.1.87, 30013/3519/86/5.1.87 και 30044/3111/87/11.11.87, τα οποία μεταξύ των άλλων εγκρίνουν την προαναφερόμενη δανειοδότηση.

7. Το έγγραφο του ΝΑΤ 89686/5888/3.12.87 με το οποίο ζητεί την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για την ανωτέρω δανειοδότηση.

8. Την 2389/13.2.87 (ΦΕΚ 81/87 τ.Β') απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Οικονομικών «Περί μεταβιβάσεως αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Σπ. Καλούδη», αποφασίζουμε:

Παρέχουμε την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος για τη δανειοδότηση του Ναυτικού Απομαχικού Ταμείου (ΝΑΤ) με ποσό δρχ. εννεακοσίων εκατομμυρίων εκατόν ενενήντα έξι χιλιάδων εκατομμυρίων εξήντα επτά (900.196.767), για την εξόφληση των τόκων Δ' τριμήνου 1987 προς την εν λόγω Τράπεζα.

Το Ελληνικό Δημόσιο παραιτείται από την εφαρμογή και τις ενστάσεις των άρθρων 855 και 867 και διατηρεί τα δικαιώματά του και τις ενστάσεις που απορρέουν από τα άρθρα 853, 858, 862 και 863 του Α.Κ.

Η χορήγηση και η εξυπηρέτηση του δανείου θα γίνει σύμφωνα με τους όρους, που αναφέρονται στην 1180/17.11.87 Πράξη του Διοι-

κητή της Τράπεζας της Ελλάδος και στο 69936/1.12.87 έγγραφο της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Με την απόφαση αυτή αναλαμβάνουμε την υποχρέωση, πτώση καθυστέρησης εξόφλησης ληξιπρόθεσμης δόσης ή μέρο ενδιαμέσων τόκων ή τόκων υπερημερίας του δανείου αυτού, να λουμε στο δανειστή μέσα σε δύο (2) μήνες από τη λήξη της οφειλής τα ποσά που προέρχονται από την ανωτέρω αιτία και προηγούμενη βεβαίωση των ποσών αυτών στο οικείο Δημόσιο στο λογαριασμό Νο 555 σύμφωνα με τη διάταξη του Π. Δ/839/78 (ΦΕΚ 195/75 τ.Α') και τις οδηγίες των εγκυκλίων αριθ. 98348/2945/8.8.79 και 6465/124/16.1.80.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος παρακαλείται να μας στείλει γραφο της σύμβασης που θα υπογράψει με το ΝΑΤ, πίνακα τα λυτακής εξόφλησης του εν λόγω δανείου και να μας ενημερώνει εξυπηρέτησή του. Το ΝΑΤ παρακαλείται να φροντίζει για την άμνη εξόφληση του εν λόγω δανείου.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 1987

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΣΠΥΡΟΣ ΚΑΛΟΥΔΗΣ

Αριθ. 111033/3724

Παροχή της εγγύησης του Δημοσίου προς την Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος για κάλυψη δανείου της ποσού δρχ. 1.000.000.000. Οργανισμό Σιδηροδρόμων Ελλάδος (ΟΣΕ) για μερική εξόφληση του προς Ασφαλιστικά Ταμεία Προσωπικού και Κλυτα.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των Α.Ν. 747/1945 και 9/1967 και του Ν. 1266/82 άρθρο 8.

2. Την πράξη του Διοικητή της Τ.Ε. αριθμ. 1161/8.10.87 οποία μεταξύ άλλων, επιτρέπεται να διατεθεί απευθείας για οφειλών του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος (ΟΣΕ) Προσωπικά Ταμεία και σιδηροδρομικά δίκτυα του εξωτερικού ποσού 1.332 εκατομμ. στα πλαίσια του αναφερομένου, στην Πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος αριθμ. 933/87, ποσού δρχ. 1.000.000.000.

3. Τα αριθμ. 2868/549/Δ6/21.9.87 και 2977/549/21.10.87 έγγραφα της Εμπορικής Τράπεζας σχετικά με τη χορήγηση του δανείου από αυτή, στον ΟΣΕ ύψους δρχ. 1.000.000.000 δρχ. όρους της εξυπηρέτησής του.

4. Το Απόσπασμα Πρακτικών των Συνεδριάσεων της 24.11.87 του Δ.Σ. του ΟΣΕ (αποφάσεις αριθμ. 306 και 322) με τις οποίες εγκρίθηκε η δανειοδότηση του ΟΣΕ με τα ποσά 5.900 εκατομμ. και 2.232 εκατομμ. σε εκτέλεση των πράξεων αριθμ. 1129/87 και 933/87 και την αποδοχή των όρων της Πράξης της Τράπεζας για τη σύναψη δανείου ποσού δρχ. 1.000.000.000, το οποίο αποτελεί τμήμα του εγκριθέντος δανείου δρχ. 2.232 εκατομμ.

5. Το έγγραφο της Τράπεζας Εργασίας αριθ. 77371/21.10.87 από το οποίο προκύπτει ότι ο ΟΣΕ έχει εξοφλήσει ισοποση οφειλών.

6. Το έγγραφο του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών αριθ. 31.945/3324/29.9.87 το οποίο μεταξύ των άλλων εγκρίνει την αναφερόμενη δανειοδότηση.

7. Τα έγγραφα του ΟΣΕ αριθ. 415530/22.10.87 και 25.11.87 με τα οποία ζητεί την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για την ανωτέρω δανειοδότηση του.

8. Την 2389/13.2.87 απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Οικονομικών «Περί μεταβιβάσεως αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Σπ. Καλούδη», αποφασίζουμε:

Παρέχουμε την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος για την κάλυψη δανείου της ποσού δρχ. ενός δισεκατομμυρίου (1.000.000.000) για μερική εξόφληση οφειλών του προς Ασφαλιστικά Προσωπικού και Σιδηροδρομικά Δίκτυα εξωτερικού.

Το Ελληνικό Δημόσιο παραιτείται από την εφαρμογή και τις ενστάσεις των άρθρων 855 και 867 και διατηρεί τα δικαιώματά του και τις ενστάσεις που απορρέουν από τα άρθρα 853, 858, 862 και 863 του Α.Κ.

Η χορήγηση και η εξυπηρέτηση του δανείου θα γίνει σύμφωνα με τους όρους, που αναφέρονται στα έγγραφα της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος αριθμ. 2868/549/Δ6/21.9.87 και 2977/549/21.10.87 και στην πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλά-

3.10.87.

την απόφαση αυτή αναλαμβάνουμε την υποχρέωση, σε περιθυσίωση εξόφλησης ληξιπρόθεσμης δόσης ή μέρους αυτής των τόκων ή τόκων υπερημερίας του δανείου αυτού, να καταβά-
το δανειστή μέσα σε δύο (2) μήνες από τη λήξη της εκάστοτε
τα ποσά που προέρχονται από την ανωτέρω αιτία και μετά από
μένη βεβαίωση των ποσών αυτών στο οικείο Δημόσιο Ταμείο
αριθμ. 555 σύμφωνα με τη διάταξη του Π. Δ/τος αριθ.
3 (ΦΕΚ 195/75 τ.Α') και τις οδηγίες των εγκυκλίων μας αριθ.
2945/8.8.79 και 6465/124/16.1.80.

πορική Τράπεζα της Ελλάδος παρακαλείται να μας ενημερώνει
πορεία της εξυπηρέτησης του δανείου.

Ε παρακαλείται να φρονίζει για την εμπρόθεσμη εξόφληση του
δανείου.

ρίζουμε προμήθεια υπέρ του Δημοσίου 0,50% για την παρεχό-
γήσή τού, την οποία θα εισπράττει η ανωτέρω Τράπεζα και θα
δίδει στο Δημόσιο σύμφωνα με τα έγγραφα μας 98346/2944/
98348/2945/8.8.79 και 121545/1786/6.11.79.

πόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνή-

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 1987

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΣΠΥΡΟΣ ΚΑΛΟΥΔΗΣ

21/30/οικ. 3315

(5)

ήση αποφάσεων αναγνώρισης χρόνου απασχόλησης πολιτι-
προσφύγων από την ΕΣΣΔ, Α.Δ. της Βουλγαρίας και Πολωνική

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΥΓΕΙΑΣ, ΠΡΟΝΟΙΑΣ & ΚΟΙΝ. ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

χοντας υπόψη:

ς διατάξεις των άρθρων 1-3 του Ν. 1539/85 (ΦΕΚ 64).

γεγονός ότι οι πολιτικοί πρόσφυγες που απασχολήθηκαν στην
μετά τον επαναπατρισμό τους και ασφαλίστηκαν σε άλλους,
υ αρμόδιου φορέα για την αναγνώριση του χρόνου απασχόλη-
στην αλλοδαπή, ασφαλιστικούς Οργανισμούς και λόγω της
ς νομοθεσίας δεν μπορούν να συνταξιοδοτηθούν.

Ν.Α.Π. 1358/2.10.87 κοινή απόφαση των Πρωθυπουργού και
ού Υγείας, Πρόνοιας & Κοιν. Ασφαλίσεων «Ανάθεση αρμοδιο-
τους Υφυπουργούς Υγείας, Πρόνοιας και Κοιν. Ασφαλί-

ν αριθ. 2389/13.2.87 (ΦΕΚ 81/87 τευχ. Β') Απόφαση του
ουργού και του Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτή-
ν Υφυπουργό Οικονομικών», αποφασίζουμε:

ρίζουμε όπως τα πρόσωπα της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.
5 που επαναπατριστήκαν ή θα επαναπατριστούν από την
Α.Δ. της Βουλγαρίας και Πολωνική Α.Δ. και ασφαλίστηκαν
λάδα σε άλλους, εκτός του αρμόδιου φορέα αναγνώρισης του
απασχόλησής τους στην αλλοδαπή, ασφαλιστικούς Οργανι-
λλά δεν μπορούν να συνταξιοδοτηθούν λόγω της υφιστάμενης
ας αναγνωρίζουν το χρόνο προηγούμενης πραγματικής απα-
ς τους στην αλλοδαπή στους οικείους Ελληνικούς Ασφαλιστι-
γανισμούς κατά τις διακρίσεις των αριθμ. 21/30/οικ. 4123/
5, 21/30/οικ. 756/28.3.86 και 21/30/οικ. 4122/
5 αποφάσεων αντίστοιχα, χωρίς το συνυπολογισμό του χρόνου
ής που έχουν πραγματοποιήσει στην Ελλάδα μέχρι την ένταξη
τηγορίας στους ασφαλιστικούς οργανισμούς.

πόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνή-

Αθήνα, 2 Δεκεμβρίου 1987

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
Ν. ΡΟΥΜΕΛΙΩΤΗΣΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΣΠ. ΚΑΛΟΥΔΗΣΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΥΓΕΙΑΣ, ΠΡΟΝΟΙΑΣ & ΚΟΙΝ. ΑΣΦΑΛ.
Ν. ΡΙΖΟΓΙΑΝΝΗΣ

Αριθ. Δ2γ/οικ. 33053

(6)

Έγκριση προσωρινής πρόσληψης προσωπικού στο Νοσ/μείο Νοσ. Θώ-
ρακος Ν.Α. Ελλάδος «Ο ΑΓ. ΑΝΔΡΕΑΣ» με τις διατάξεις του Κεφ.
Β' του Ν. 993/79 του άρθρου πέμπτου του Ν. 1408/83 και του Ν.
1476/84.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ,
ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝ. ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:
 - α) του Κεφ. Β' του Ν. 993/79
 - β) του άρθρου πέμπτου του Ν. 1408/83.
 - γ) των άρθρων 8 και 9 του Ν. 1476/84.
2. Την αριθ. 706/3.11.87 πράξη του Υπουργού Προεδρίας της Κυ-
βέρνησης.
3. Τις απρόβλεπτες και επείγουσες λειτουργικές ανάγκες του Νοσο-
κομείου Νοσ. Θώρακος Ν.Α. Ελλάδος «Ο ΑΓ. ΑΝΔΡΕΑΣ».
4. Το αριθ. 2837/29.9.87 έγγραφο του Νοσ. Νοσημάτων θώρακος
Ν.Α. Ελλάδος και την αριθ. 15/2.9.87 απόφαση του Διοικητικού Συμ-
βουλίου του Ιδρύματος.
5. Το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες ανάγκες δεν μπορούν να καλυ-
φθούν από το υφιστάμενο μόνιμο ή με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου
προσωπικό της Υπηρεσίας ή με απόσπαση προσωπικό από άλλες δημό-
σιες υπηρεσίες.
6. Την αριθ. 1345/87 (ΦΕΚ 535/5.10.87 τ. Β') απόφαση Υπουρ-
γού Υγείας, Πρόνοιας και Κοιν. Ασφαλίσεων «Μεταβίβαση αρμοδιοτή-
των στο Γεν. Γραμματέα», αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε την προσωρινή πρόσληψη του παρακάτω προσωπικού
σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις στο Νοσ. Νοσημάτων Θώρακος
Ν.Α. Ελλάδος «Ο ΑΓ. ΑΝΔΡΕΑΣ» για χρονικό διάστημα μέχρι οκτώ
(8) μήνες προκειμένου να αντιμετωπισθούν απρόβλεπτες και επείγουσες
λειτουργικές ανάγκες ως εξής:

1. Ενός (1) υπαλλήλου της κατηγορίας ΠΕ Διοικ/κού - Λογιστικού.
2. Ενός (1) υπαλλήλου της Κατηγορίας ΤΕ Λογιστικής.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνή-
σεως.

Αθήνα, 2 Δεκεμβρίου 1987

Με εντολή Υπουργού

Ο Γενικός Γραμματέας

ΝΙΚΟΣ ΦΑΡΜΑΚΗΣ

Αριθ. Δ2γ/οικ. 33052

(7)

Έγκριση προσωρινής πρόσληψης προσωπικού στο Νομαρχιακό Γενικό
Νοσ/μείο Έδεσσας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφ. Β' του Ν.
993/79, του άρθρου πέμπτου του Ν. 1408/83 και του Ν. 1476/
84.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ, ΠΡΟΝΟΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝ. ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:
 - α) Του Κεφ. Β' του Ν. 993/79.
 - β) του άρθρου πέμπτου του Ν. 1408/83.
 - γ) των άρθρων 8 και 9 του Ν. 1476/84.
 2. Την 706/3.11.87 Πράξη του Υπουργού Προεδρίας της Κυβέρ-
νησης.
 3. Τις απρόβλεπτες και επείγουσες λειτουργικές ανάγκες του Νο-
μαρχ. Γεν. Νοσ/μείου Έδεσσας.
 4. Το αριθ. Γ2/Φ.4/οικ. 2653/20.8.87 έγγραφο του Νομ. Γενικού
Νοσ/μείου Έδεσσας και την αριθ. 7/4/27.3.87 απόφαση του Διοικη-
τικού Συμβουλίου του Ιδρύματος.
 5. Το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες ανάγκες δεν μπορούν να καλυ-
φθούν από το υφιστάμενο μόνιμο ή με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου
προσωπικό της Υπηρεσίας ή με απόσπαση προσωπικό από άλλες δημό-
σιες υπηρεσίες.
 6. Την αριθ. 1345/5.10.87 (ΦΕΚ 535/τ. Β') Απόφαση του Υπουρ-
γού Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, αποφασίζουμε:
- Εγκρίνουμε την προσωρινή πρόσληψη του παρακάτω προσωπικού
σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις στο Νομ. Γεν. Νοσ. Έδεσσας για
χρονικό διάστημα μέχρι οκτώ (8) μήνες προκειμένου να αντιμετωπι-
σθούν απρόβλεπτες και επείγουσες λειτουργικές ανάγκες.
- Ενός (1) υπαλλήλου Πληροφορικής της κατηγορίας ΠΕ
 - Δύο (2) υπαλλήλων Διοίκησης Νοσ/μείων της κατηγορίας ΤΕ

Δύο (2) υπαλλήλων Λογιστικής της κατηγορίας ΤΕ
 Δέκα (10) υπαλλήλων Διοικ/κού - Λογιστικού της κατηγορίας ΔΕ
 Δύο (2) υπαλλήλων Δακτυλογραφίας της κατηγορίας ΔΕ
 Ενός (1) υπαλλήλου Η/Υ της κατηγορίας ΔΕ.
 Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνή-
 σεως.

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 1987

Με εντολή Υπουργού
 Ο Γενικός Γραμματέας
 ΝΙΚΟΣ ΦΑΡΜΑΚΗΣ

Αριθ. Γ6α/2577 (8)

Χορήγηση άδειας άσκησης επαγγέλματος Κοινωνικού Λειτουργού στη
 Μαρία Κυράνου του Ευριπίδη.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ, ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΚΑΙ
 ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ**

Με την απόφαση του Υπουργού Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών
 Ασφαλίσεων Γ6α/2577/9.12.87 έχει χορηγηθεί στη Μαρία Κυράνου
 του Ευριπίδη άδεια άσκησης επαγγέλματος Κοινωνικού Λειτουργού.

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 1987

Με εντολή Υπουργού
 Ο Διευθυντής
 Χ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Αριθ. Γ6α/2572 (9)

Χορήγηση άδειας άσκησης επαγγέλματος Κοινωνικού Λειτουργού στο
 Βασίλειο Μιντόπουλο του Αθανασίου.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΥΓΕΙΑΣ, ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΚΑΙ
 ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ**

Με την απόφαση του Υπουργού Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών
 Ασφαλίσεων Γ6α/2572/9.12.87 έχει χορηγηθεί στο Βασίλειο Μιντό-
 πουλο του Αθανασίου άδεια άσκησης επαγγέλματος Κοινωνικού Λει-
 τουργού.

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 1987

Με εντολή Υπουργού
 Ο Διευθυντής
 Χ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Αριθ. 117830 (10)

Καθορισμός αντιστοιχίας των Γραμματειών των Δικαστικών Υπηρε-
 σιών της Χώρας σε Διευθύνσεις, Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
 ΚΑΙ Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΚΑΙ
 ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 16 του Ν. 1586/1986
 (ΦΕΚ 37/1986 τ.Α').

2. Το γεγονός ότι δεν υπάρχει αντιστοιχία οργανικών μονάδων των
 γραμματειών των δικαστικών υπηρεσιών της Χώρας προς τις οργανι-
 κές μονάδες, που αναφέρονται στις παρ. 3, 4 και 9 του άρθρου 9 του Ν.
 1586/1986 (Διεύθυνση - Τμήμα - Αυτοτελές Γραφείο) και ως εκ τού-
 του υπάρχει ανάγκη καθορισμού αντιστοιχίας, αποφασίζουμε:

Καθορίζουμε την αντιστοιχία των Γραμματειών των Δικαστικών
 Υπηρεσιών της Χώρας και των επιμέρους οργανικών τους μονάδων, σε
 Διεύθυνση, Τμήμα και Αυτοτελές Γραφείο όπως αναφέρονται στις παρ.
 3, 4 και 9 του άρθρου 9 του Ν. 1586/1986 ως εξής:

1. Η Γραμματεία του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου, του Συμβου-
 λίου της Επικρατείας, του Αρείου Πάγου, της Εισαγγελίας του Αρείου
 Πάγου, του Γενικού Επιτρόπου της Επικρατείας επί των Τακτικών
 Διοικητικών Δικαστηρίων, των Εφετείων, των Εισαγγελιών Εφετών,
 των Πρωτοδικείων, των Εισαγγελιών Πρωτοδικών, καθώς και των Ει-
 ρηνοδικείων και Πταισματοδικείων Αθηνών, Πειραιώς, Θεσσαλονίκης,
 Πατρών και Ειρηνοδικείου Ηρακλείου αντιστοιχεί σε Διεύθυνση.

2. Τα Τμήματα στα οποία διαιρούνται οι ως άνω Υπηρεσίες σύμφωνα
 με τις διατάξεις του Οργανισμού των Δικαστηρίων αντιστοιχούν σε
 Τμήματα, εφ' όσον έχουν οριστεί να υπηρετούν σ' αυτά τουλάχιστον πέν-
 τε υπάλληλοι.

3. Η Γραμματεία των λοιπών Ειρηνοδικείων και Πταισματοδικείων
 αντιστοιχεί σε Τμήμα, εφ' όσον ο αριθμός των οργανικών θέσεων των

υπαλλήλων αυτής είναι τουλάχιστον πέντε, ανεξαρτήτως του ο-
 αριθμού αυτών.

4. Η Γραμματεία των λοιπών Ειρηνοδικείων και Πταισματο-
 αντιστοιχεί σε Αυτοτελές Γραφείο.

Η παρούσα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνή-
 Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 1987

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΑΝΤΙΠΡ. ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

ΚΑΙ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
 ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ ΑΓΑΜΕΜΝΩΝ ΚΟΥΤΣΟΙ

Αριθ. Οικ.οθ. Β. 22106/5447

Καθορισμός των ορίων του Κέντρου Παραδοσιακής (Καλλι-
 Βιοτεχνίας Ιωαννίνων (ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι.) ως τμήματος Β' της Ι-
 νικής Περιοχής Ιωαννίνων.

**ΟΙ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΕΣ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ
 ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
 ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4458/1965 «περί βιομηχανικών π-
 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το ν. 742/1977
 τροποποίησης και συμπλήρωσης του ν. 4458/65 «περί Βιο-
 κών Περιοχών» και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων (ΦΕΚ-31-
 και ειδικότερα το άρθρο 1 αυτού.

2. Τις διατάξεις του ν. 1032/1980 «περί συστάσεως Υπ-
 Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 57/Α) κα-
 τερα τα άρθρα 2, 3 και 7.

3. Τις διατάξεις του ν. 1558/85 «Κυβέρνησή και Κυβερνη-
 γονα» (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 23 και 24 (παρ.

4. Τις διατάξεις του π. δ/τος 136/1986 «Ίδρυση Βιομη-
 Περισχών (ΒΙ.ΠΕ) στους Νομούς της Χώρας» (ΦΕΚ 48/Α).

5. Τις διατάξεις του π.δ/τος 437/1985 «Καθαρισμός και ο-
 νομή των αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (ΦΕΚ 157/Α/85) ει-
 κότερα τα άρθρα 10 (παρ. 4) και 13 (παρ. 1) αυτού.

6. Τις διατάξεις του π.δ./τος 456/1985 «μεταφορά αρμοδι-
 υπηρεσιών και προσωπικού στα Υπουργεία κ.λπ.» (ΦΕΚ 16-
 και ειδικότερα τα άρθρα 1 (εδαφ. α) και 2 (παρ. 1, στοιχ. β) αυ-
 τού.

7. Την υπ' αρ. Υ 1291/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού
 αταξη θέσης Αναπληρωτή Υπουργού στα Υπουργεία Εξω-
 Εθνικής Άμυνας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων
 Μεταφορών και Επικοινωνιών και Υφυπουργού στο Υπουργείο
 Οικονομίας» (ΦΕΚ 526/Β).

8. Την υπ' αρ. Υ. 1436/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού
 ρισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλον-
 ροταξίας και Δημοσίων Έργων Μανόλη Παπαστεφανάκη» (ΦΕ-
 Β).

9. Την υπ' αρ. Υ1321 απόφαση του Πρωθυπουργού «Κα-
 αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Βιομηχανίας, Ενέ-
 Τεχνολογίας Κώστα Παπαναγιώτου» (ΦΕΚ 531/Β).

10. Τις διατάξεις του π.δ/τος 229/1986 «Σύσταση και Ο-
 της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας» (ΦΕΚ 96/Α/86).

11. Την υπ' αρ. Δ. 5978/376/22.10.85 κοινή απόφ-
 Υπουργών Εσωτερικών και Δημόσιας Τάξης και Οικονομικ-
 της δωρεάν και κατά κυριότητα παραχώρησης του Β.Κ. 310
 κτήματος Ιωαννίνων, στο δήμο Ιωαννινών».

12. Την από 26.8.85 απόφαση του Νομάρχη Ιωαννίνων «π-
 χωρήσεως δωρεάν και κατά κυριότητα Αγροκτήματος στο δή-
 νιτών» (Διαθέσιμοι εκτάσεις του Υπουργείου Γεωργίας).

13. Την από 13.5.86 προγραμματική σύμβαση μεταξύ ΕΤ-
 ΕΟΜΜΕΧ, δήμου Ιωαννινών και ΕΟΤ που αφορά στη δημιο-
 ντρο Παραδοσιακής (Καλλιτεχνικής) Βιοτεχνίας στα Ιωάννι-
 ΠΑ.Β.Ι.).

14. Την υπ' αρ. 71877/3169/1986 «περί εγκρίσεως γενι-
 οδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) της πόλης των Ιωαννίνων κλπ.» (ΦΕ-
 87).

15. Την υπ' αρ. 283/1987 γνωμοδότηση του Κεντρικού
 λου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

16. Την υπ' αρ. 38/22.6.87 απόφαση της Επιτροπής της
 κής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε. που προβλέ-
 παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 742/1977, αποφασίζουμε:

Τον καθορισμό έκτασης 40,283 μ2 περίπου στη θέση «πρώ-

«Φυλακές Ιωαννίνων», που ανήκει στην κτηματική περιφέρεια του Ιωαννιτών, για την εγκατάσταση και λειτουργία του Κέντρου Βιομηχανικής (Καλλιτεχνικής) Βιοτεχνίας Ιωαννίνων (ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι.) μετ' ορίων Β' της Βιομηχανικής Περιοχής Ιωαννίνων.

Η θέση της πιο πάνω έκτασης φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα με αρ. 310/1987 της Δ/σης Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανικτής Υποδομής της ΕΤΒΑ Α.Ε., με τα στοιχεία ($H_1, H_2, H_3, H_4, H_5, H_6, H_7, H_8, \Theta, \Theta', \Theta_1, \Theta_2, I, I_1, I_2, I_3, I_4, I_5, \Delta_5, \Delta_6, E, E_1, E_2, E_3, E_4, E_5, Z, Z_1, Z_2, H, H_1$) και περιγράφεται ως εξής:

ΕΙΑ: Έχει όριο την τεθλασμένη γραμμή ($H_1, H_2, H_3, H_4, H_5, H_6, H_7, H_8, \Theta, \Theta', \Theta_1, \Theta_2$ και I) συνολικού μήκους 273,40 μέτρων, η οποία αποτελείται από τα ευθύγραμμα τμήματα: $E_1H_2 = 8,50 \mu., H_2H_3 = 12,00 \mu., H_3H_4 = 17,00 \mu., H_4H_5 = 62,00 \mu., H_5H_6 = 24,20 \mu., H_6H_7 = 6,20 \mu., H_7H_8 = 9,00 \mu., H_8\Theta = 21 \mu., \Theta\Theta_1 = 4,00 \mu., \Theta\Theta_1 = 32,00 \mu., \Theta_1\Theta_2 = 42,50 \mu.$ και $\Theta_2I = 17,50$

ΕΙΒ: Έχει όριο την ευθεία γραμμή (H_1, H_2, H_3, H_4, H_5) συνολικού μήκους 99,50 μέτρων ορίου του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι., είναι κοινό ορίου του και της ιδιοκτησίας της Εθνικής Τράπεζας.

ΕΙΖ: Έχει όριο την ευθεία γραμμή (Z, Z_1, Z_2, H, H_1) συνολικού μήκους 93,00 μ. είναι κοινό όριο μεταξύ του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι. της οδού Ν. Πλαστήρα, ως και της ιδιοκτησίας Διοίκησης Πυροσβεστικής Ιωαννίνων.

ΕΙΘ: Έχει όριο την τεθλασμένη γραμμή (I, I_1, I_2, I_3 και I_4) συνολικού μήκους 117,00 μ. είναι κοινό ορίου του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι., της οδού Αρχιεπισκόπου Μακαρίου εν μέρει, της ιδιοκτησίας Ταμείου Γεωργίας και Κτηνίας Ιωαννίνων και της ιδιοκτησίας Δήμου Ιωαννιτών.

ΕΙΔ: Έχει όριο την ευθεία γραμμή (I_1, I_2, I_3 και I_4) συνολικού μήκους 209,50 μ., η οποία αποτελείται από τα ευθύγραμμα τμήματα: $I_1I_2 = 40,50 \mu., I_2I_3 = 102,50 \mu., I_3I_4 = 40,50 \mu.$ και $I_4I_1 = 6,00 \mu.$ και η οποία αποτελεί κοινό όριο του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι. και του δυτικού ορίου της Παραλίμνιας οδού.

ΕΙΕ: Έχει όριο την ευθεία γραμμή (E, E_1, E_2) συνολικού μήκους 154,00 μ., η οποία αποτελεί κοινό όριο μεταξύ του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι. και της ιδιοκτησίας του Υπουργείου Οικονομικών.

ΕΙΖ: Έχει όριο την τεθλασμένη γραμμή ($\Delta_5, \Delta_6, E, E_1, E_2, E_3, E_4, E_5, Z, Z_1, Z_2, H$ και H_1) συνολικού μήκους 244,90 μ., η οποία

αποτελείται από τα ευθύγραμμα τμήματα: $\Delta_5\Delta_6 = 16,50 \mu., \Delta_6E = 39,50 \mu., EE_1 = 14,00 \mu., E_1E_2 = 21,20 \mu., E_2E_3 = 14,50 \mu., E_3E_4 = 13,50 \mu., E_4E_5 = 11,00 \mu., E_5Z = 21,70 \mu., ZZ_1 = 25,50 \mu., Z_1Z_2 = 30,50 \mu., Z_2H = 11,50 \mu.,$ και $H_1H_2 = 25,50 \mu.$

Αναλυτικότερα το τμήμα (Δ_5, Δ_6, E) συνολικού μήκους 56,00 μ., του δυτικού ορίου του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι., είναι κοινό όριο αυτού, της ιδιοκτησίας της Ιερής Μητρόπολης Ιωαννίνων εν μέρει, της ιδιοκτησίας Τσιγυρή και της ιδιοκτησίας Κληρονόμων Ευαγγέλου και Ιωάννη Καλύβα. Το τμήμα (E, E_1, E_2, E_3) συνολικού μήκους 49,70 μ., είναι κοινό όριο του δυτικού ορίου του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι. και της ιδιοκτησίας κληρονόμων Ευαγγέλου και Ιωάννη Καλύβα (τμήμα της ιδιοκτησίας, μελλοντική οδός Αρχιεπισκόπου Μακαρίου).

Το τμήμα (E_3, E_4, E_5, Z) συνολικού μήκους 46,20 μ. είναι κοινό όριο μεταξύ του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι. και της ιδιοκτησίας Γεωργίου Καναρίνη. Το τμήμα (Z, Z_1, Z_2, H, H_1) συνολικού μήκους 93,00 μ. είναι κοινό όριο μεταξύ του χώρου του υπό ίδρυση ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι. της ιδιοκτησίας Ζαλοκώστα, ιδιωτικής οδού, της ιδιοκτησίας Μιχ. Κολιγιάτη, της Δημοσίας οδού Γκραμπάλας ως και της ιδιοκτησίας Αφών Μπούτικου και Μουστακλή.

Στο συνολικό εμβαδό οικοπέδου συμπεριλαμβάνονται και τα τμήματα των οδών Αρχ. Μακαρίου εμβ. = 3.672 μ², Γκραμπάλας εμβ. = 851,00 μ² και Ν. Πλαστήρα εμβ. = 280 μ². Οι παραπάνω οδοί ορίζονται με βάση το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 394/Δ/25.7.85, 267/1954 και 264/1975) και θα διατηρηθούν όπως αυτοί προβλέπονται κατά την οργάνωση του ΚΕ.ΠΑ.Β.Ι.

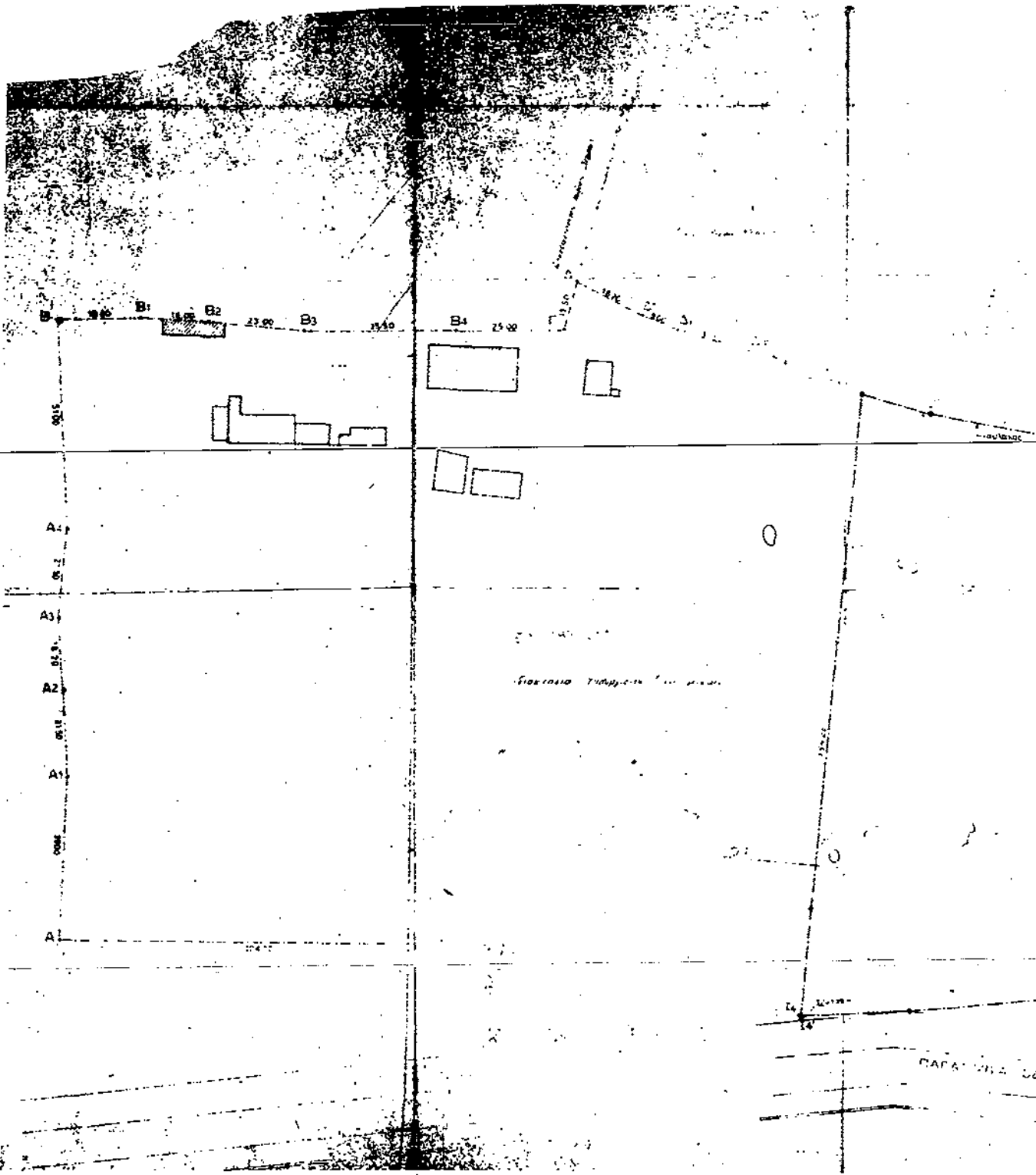
Η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου μετά την αφαίρεση των δρόμων είναι 35.480 μ² περίπου.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 10 Δεκεμβρίου 1987

ΟΙ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΕΣ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ
ΜΑΝΩΛΗΣ ΠΑΠΑΣΤΕΦΑΝΑΚΙΣ	Κ. ΠΑΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ



Αριθ. 40978/1267

(12)

Οικονομική ενίσχυση των οδηγών Επιβατηγών Αυτοκινήτων Δημόσιας Χρήσης για τις γιορτές των Χριστουγέννων και του νέου έτους.

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

- 1.α) Το άρθρο 33 παράγρ. 1 του Ν. Δ/τος 3334/55.
- β) Τα άρθρα 15 των Π. Δ/των 243/87 και 244/87.
- γ) Το άρθρο 8 του Ν. 3076/1954 καθώς και το άρθρο 3 του Α.Ν. 4/1967 και αποσκοπούντες στην κατά τις γιορτές των Χριστουγέννων και του νέου έτους οικονομική ενίσχυση των οδηγών ΕΔΧ αυτοκινήτων με ή χωρίς μετρητή.
2. Την Υ 1373/7.10.87 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορι-

σμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Μεταφορών και Επικοινωνιών Βασίλη Σαραντίτη», αποφασίζουμε:

Όπως για το χρονικό διάστημα από 18 Δεκεμβρίου 1987 μέχρι 6 Ιανουαρίου 1988, σε κάθε περίπτωση μίσθωσης επιβατηγού οχήματος Δημόσιας Χρήσης, με ή χωρίς μετρητή, σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης καταβάλλεται από το μισθωτή στον οδηγό του αυτοκινήτου για σθωση ποσό 50 δραχμών παραπάνω από ό,τι γράφει ο μετρητής κάθε διαδρομή του αυτοκινήτου κατά περίπτωση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 15 Δεκεμβρίου 1987
Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΒΑΣΙΛΗΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ

Δ/νση: Κ. Σερβίας 10
Εφορίες:
Τηλέφωνο: 3222 427, 3645469

ΠΡΟΣ: Τις Νομαρχίες του Κράτους
Όλες τις Οικον. Εφορίες

ΚΟΙΝ: Όπως Π.Δ.

Αφορμή: Εφαρμογή διατάξεων φορολογίας εισοδήματος, ΚΦΣ, και ΦΠΑ κατά τη χρονομεριστική μίσθωση τουριστικών καταλυμάτων.

Σχετικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Α. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 1652/1986, (ΦΕΚ 167/30.10.1986 τ.Α') με τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί κατ' ελάχιστο στο μισθωτή κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καλυπτόμενο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού ορίζονται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του ΕΟΤ και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του ΕΟΤ. Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα 5 έως 60 ετών.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 1652/86 ορίζεται ότι, οι καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι του εκμισθωτή δεν έχουν αξίωση για μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί στο ποσό των ενοικιαστικών τους. Το ίδιο ισχύει και για τα μισθώματα που έχουν προκαταβληθεί από δανειστές του δικαιιοπαρόχου τους.

Εξάλλου, με τις διατάξεις του άρθρου 5 της Α. 9953/ΔΙΟΝΟΣΕ 9/11.12.87 απόφασης του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας, που εκδόθηκε κατά εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν. 1652/1986, ορίζεται ότι, το μίσθωμα των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης σε δραχμές ή σε συνάλλαγμα, είναι δυνατόν να καταβάλλεται σε μετρητοίς ή σε δόσεις. Σε κάθε περίπτωση όμως, η καταβολή ή η πληρωμή του μισθώματος, θα πρέπει να πραγματοποιείται εντός των

ν δεκαοκτώ μηνών από τη σύναψη της σύμβασης.

Επίσης, με την πιο πάνω απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας ορίζεται το ανώτατο ποσοστό της δυναμικότητας των τουριστικών μονάδων που υπόκειται σε χρονομεριστική μίσθωση, ότι ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το μίσθιο σε καλή λειτουργία, να διατηρεί το απαιτούμενο ειδικευμένο προσωπικό για την πλήρη λειτουργία συνολικής δυναμικότητας της μονάδας, να επιβαρύνεται με τη φορολογική μισθοδοσία αυτού, καθώς και όλων των εξόδων της μονάδας (άρθρο 2).

Όπως έχει γίνει δεκτό με την Ε. 13457/ΠΟΔ.176/1985 διαταγή (μετά την έκδοση της αρθ. 3301/1981 απόφασης του Σ.τ.Ε), στις περιπτώσεις που η επιχείρηση ιδιοχρησιμοποιεί την οικοδομή με τα μηχανήματα ή το βιομηχανοστάσιο που ανήκει σ' αυτή, για την άσκηση επιχειρηματικής της δραστηριότητας και ορισμένες ημέρες της εβδομάδας, ή ώρες της ημέρας, κατά τις οποίες δεν χρησιμοποιούνται οι χώροι και τα μηχανήματα αυτά από την ίδια, παραχωρεί σε τρίτους τη χρήση των εγκαταστάσεων αυτών που τελούν σε λειτουργία, για άσκηση παρόμοιας επιχείρησης και μάλιστα με παραχή σ' αυτούς μερικών από τα μέσα που είναι απαραίτητα για την παραγωγή, τότε το εισόδημα που προκύπτει από αυτή την παραχώρηση αποτελεί εισόδημα εμπορικές επιχειρήσεις (περίπτ. δ' παράγρ. 2, άρθρου 31 Ν.Δ 38/1955).

Αντίθετα, το εισόδημα που προκύπτει από την εκμίσθωση ολοκλήρου ή μερικού οικοδομής, μαζί με τις μηχανικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται σ' αυτή ή ολοκλήρου ή μερικού βιομηχανοστατίου, αποτελεί εισόδημα οικοδομής, με την προϋπόθεση όμως ότι, από τη σύμβαση της μίσθωσης και τους όρους με τους οποίους έχει κατασταθεί αυτή, συνάγεται ότι συμβαλλόμενοι απέβλεψαν κυρίως στην εκμίσθωση ολοκλήρου ή μερικού της οικοδομής ή του βιομηχανοστατίου, με αντίστοιχη αποξένωση εκμισθωτή από τη χρήση της οικοδομής ή του βιομηχανοστατίου.

Επίσης, με την Ε. 2512/ΠΟΔ.25/11.2.1982 διαταγή μας, έχει γίνει δεκτό ότι στις περιπτώσεις που επιχειρήσεις ενοικιάζουν επιπλωμένα δωμάτια, επιπλωμένα τουριστικά διαμερίσματα και επαύλεις σε ξενοδοχεία και αναλαμβάνουν, ταυτόχρονα και τη συστηματική παροχή υπηρεσιών περιποίησης τους, το εισόδημα που αποκτάται από τις επιχειρήσεις αυτές είναι εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις και λογίζεται στη Δ' πηγή.

Επομένως, αν οι πιο πάνω επιχειρήσεις ή ιδιώτες ενοικιάζουν επιπλωμένα δωμάτια χωρίς να παρέχουν στους πελάτες τους και τις απαραί-

υπηρεσίες, του ξενοδόχου, το εισόδημα που αποκτούν προέρχεται λειστικά από την εκμίσθωση οικοδομών και σαν τέτοιο φορολογείται στην Α' πηγή εισοδήματος.

Ύστερα από όσα αναφέρθηκαν πιο πάνω, προκύπτει ότι ο εκμισθω- αναλαμβάνει, με βάση τη χρονομεριστική μίσθωση, να παρέχει τους πελάτες υπηρεσίες ξενοδόχου και δεν αποξενούται από τη του τουριστικού καταλύματός του. Επομένως, το εισόδημα που τά από τη χρονομεριστική μίσθωση αποτελεί εισόδημα από εμπο- επιχειρήσεις και για την υπαγωγή του σε φόρο εισοδήματος ατανέμεται, με βάση την αρχή της αυτοτέλειας των χρήσεων, σε χρήσεις όσες είναι η διάρκεια της συναπτόμενης κάθε φορά ομεριστικής σύμβασης, αφού αυτό προεισπραττεται έναντι της χής υπηρεσιών που θα προσφερθούν μελλοντικά στον μισθωτή.

Β. ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρ. 13 του ΚΦΣ, μεταλλευτής ξενοδοχείου ή ξενώνα τηρεί και βιβλίο κίνησης πελα- (πόρτας), στο οποίο καταχωρεί το ονοματεπώνυμο του πελάτη , ημερομηνία άφιξης και αναχώρησής του και τον αριθμό του δωμα- . Ο πιο πάνω υπόχρεος εκδίδει σε κάθε περίπτωση κατά την ανα- ση του πελάτη θεωρημένη διπλότυπη απόδειξη παροχής υπηρεσιών, οποία αναγράφει, εκτός των άλλων, το ονοματεπώνυμο και τη νηση του και διακεκριμένα το ποσό της αμοιβής και το ποσό των νών που έγιναν για λογαριασμό του. Τις ίδιες υποχρεώσεις έχει ο εκμισθωτής επιπλωμένων δωματίων, διαμερισμάτων και οικιών, οποία έχει χορηγηθεί σχετική άδεια εκμετάλλευσης από τον ΕΟΤ ριαδήποτε άλλη Δημόσια Αρχή.

Όπως έχει γίνει δεκτό από την Υπηρεσία, τα φορολογικά στοι- επί παροχής υπηρεσιών (αποδείξεις και τιμολόγια παροχής υπη-) εκδίδονται με την ολοκλήρωση της παροχής υπηρεσίας. Στην ειμένη περίπτωση, που παρέχονται υπηρεσίες από τα ξενοδοχεία η αναχώρηση του πελάτη συμπίπτει με την ολοκλήρωση των παρε- νων σ' αυτόν υπηρεσιών. Όταν όμως, κατόπιν σχετικής συμφωνίας, ηρεσία παρέχεται συνεχώς και διαρκεί για μεγάλα χρονικά διαστή- τα φορολογικά στοιχεία εκδίδονται σε συγκεκριμένα μικρότερα.. κικά διαστήματα (μήνας, εβδομάδα κλπ), όχι όμως πέραν της δια- ιστικής περιόδου.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι στις συμβάσεις χρονομεριστικών ώσεων, οι οποίες είναι πάντα πολυετείς, το ποσό της αμοιβής ει να κατανέμεται ανάλογα με το χρόνο μίσθωσης και σε κάθε

χειριστική περίοδο να εκδίδεται θεωρημένη διπλότυπη απόδειξη παροχής υπηρεσιών, ανεξάρτητα αν ο μισθωτής είναι Έλληνας ή ξένος.

Δηλαδή, αν ένα ταξιδιωτικό γραφείο μισθώσει σε ένα ξενοδοχείο, α 20 χρόνια 50 δωμάτια κατά το μήνα Αύγουστο κάθε χρόνου και ταβέλει το ποσό των 20 εκατομμυρίων, ο εκμεταλλευτής του ξενοδοχείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΦΣ, κάθε πρώτη Αυγούστου έπει να καταχωρεί στο βιβλίο πελατών της επωνυμία του ταξιδιωτικού γραφείου με αναλυτική καταχώρηση των πελατών και τους αριθμούς των δωματίων. Το αργότερο στις 31/8 πρέπει να εκδοθεί θεωρημένη απόδειξη παροχής υπηρεσιών με ποσό αμοιβής 1 εκατομμύριο (20 εκ. x 20 χρόνια).

Γ. ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ

Τέλος, σε ότι αφορά την εφαρμογή των διατάξεων του ΦΠΑ και ειδικότερα το χρόνο φορολογίας των εσόδων που παρουσιάζει κάποια μορφή, επειδή τα έσοδα αυτά πραγματοποιούνται πριν από την παροχή των αντίστοιχων υπηρεσιών, σας πληροφορούμε τα εξής:

Όπως ορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 13 παράγρ. 1 του 1642/1986, " η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός από το δημόσιο κατά το χρόνο που πραγματοποιείται παράδοση των αγαθών και η παροχή των υπηρεσιών".

Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, σε συνδυασμό και με τα όσα αναφέρονται πιο πάνω για την αντιμετώπιση της χρονομεριστικής μίσθωσης η φορολογία εισοδήματος και του ΚΦΣ, ο ΦΠΑ που οφείλεται για τα μισθώματα που προέρχονται από τη μίσθωση αυτή, θα καταβάλλεται στο δημόσιο κατά το χρόνο που θα παρέχονται οι υπηρεσίες από τον εκμεταλλευτή του Τουριστικού καταλύματος (ξενοδοχείου, ξενώνας κλπ), οπότε θα εκδίδεται και το σχετικό φορολογικό στοιχείο, όπως αφέρεται στο προηγούμενο Β' μέρος της παρούσας για τα θέματα ΚΦΣ.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Προϊστάμενος της Γραμματείας

ΔΗΜ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ



BROCHURES

1 ΔΙΑΚΟΠΕΣ ΕΦ' ΟΡΟΥ ΖΩΗΣ



αγοράζοντας Time Share έχετε εξασφαλισμένες διακοπές για 50 χρόνια.

2 ΤΙ ΑΓΟΡΑΖΩ ΜΕ TIME SHARE;



εβδομάδα ή εβδομάδες διακοπών σε πολυτελή ξενοδοχειακά συγκροτήματα στην Ελλάδα,

με δυνατότητα ανταλλαγής μέσω της RCI σε 215 άλλα συγκροτήματα 72 χωρών του κόσμου.

3 ΑΓΟΡΑΖΩ ΜΕ ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΤΙΜΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ ΤΟΥ ΑΥΡΙΟ



φαντασθείτε τις τιμές των ξενοδοχείων Α κατηγορίας σε 50 χρόνια! με το Time Share

αγοράζετε τις αυριανές διακοπές έχοντας σημαντικό οικονομικό όφελος.

4 ΔΕΝ ΝΟΙΚΙΑΖΩ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ, ΤΟ ΑΓΟΡΑΖΩ!



αγοράστε Time Share! αντί να προβληματίζεστε αν θα βρείτε δωμάτιο, έχετε έτοιμο το δικό σας.

5 ΞΕΝΙΑΖΩ ΑΠΟ ΚΑΘΕ ΦΡΟΝΤΙΔΑ!



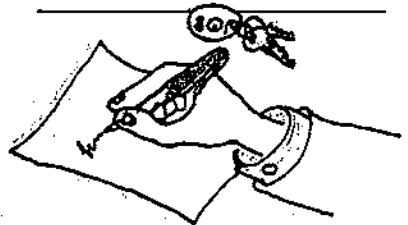
αγοράζοντας Time Share απαλλάσσεσθε από κάθε φροντίδα για την καθαριότητα, συντήρηση και την επισκευή του εξοχικού σας. Ευκολίες που επιτρέπουν και στη σύζυγο να απολαύσει τις διακοπές της μακριά από τις καθημερινές ασχολίες του σπιτιού.

6 ΑΓΟΡΑΖΩ ΦΘΗΝΑ ΔΙΑΚΟΠΕΣ ΑΚΡΙΒΕΣ!

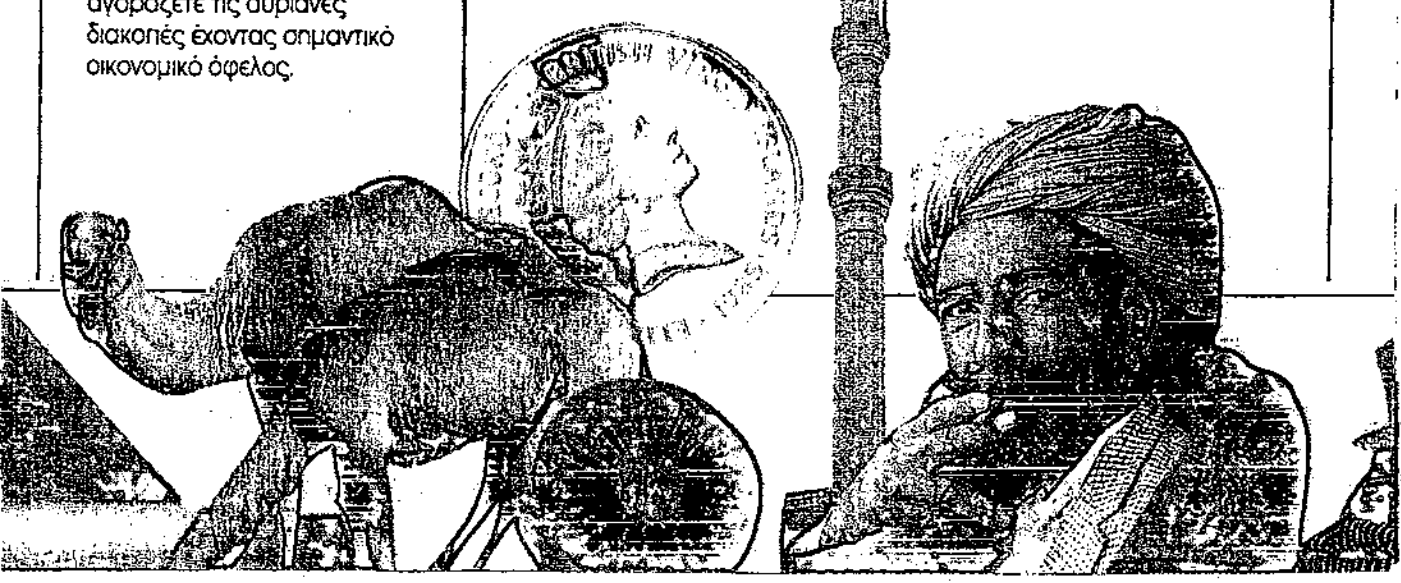


αγοράζετε στην Ελλάδα με τιμές Ελληνικές, διακοπές στα ακριβότερα θέρετρα του κόσμου.

7 ΑΓΟΡΑΖΩ, ΚΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΖΟΜΑΙ...



ουσιαστικά αυτό που αγοράζει κανείς με το σύστημα Time Share είναι ένας τίτλος διακοπών, απόλυτα κατοχυρωμένος στο υποθηκοφυλάκιο και μπορεί οποιαδήποτε στιγμή να τον μεταβιβάσει, να τον πουλήσει ή να τον κληροδοτήσει χωρίς φορολογικές επιβαρύνσεις.



ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIME SHARING)

ΜΟΡΦΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	ΠΑΡΟΥΣΜΙΑΚΕΣ Ο.Μ.Α.Δ.Ε.Σ.	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΓΟΡΑΣ	ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	ΕΠΙΤΥΧΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ
TIME SHARING	Υψηλότερες Εισοδηματικά Τάξεις	Αποτελεί σύστημα ιδιοκτησίας, χρήσης και λειτουργίας, τουριστικής - παραδουριστικής διαμονής.	Υπαρξη φυσικών πλεονεκτημάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων για ένταξη στο σύστημα.	Στο σύστημα έχουν ενταχθεί δώδεκα τουριστικά συγκροτήματα στην Ρόδο, την Αχαΐα, την Κέρκυρα, την Αττική, την Αργολίδα, το Ρέθυμνο, τη Χαλκιδική και τη Σκιάθο.	Resort Condominiums International (RCI) Interval International (II)	Προσέλκυση συναλλάγματος από τουρισμό υψηλής εισοδηματικής τάξης.
	ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ	Οργάνωση σε εναλλακτικά σχήματα: καθορισμένης εβδομάδας, κυμαινόμενης εβδομάδας, σχήμα αδειών μίσθωσης, σχήμα μέλους λέσχης κ.λπ.	Υπαρξη ειδικής νομοθεσίας. Αύξηση της ζήτησης			
ΔΙΑΠΛΟΚΗ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ	1. Η.Π.Α. 2. Βρετανία 3. Γερμανία 4. Γαλλία 5. Ιταλία Καναδάς, Αυστραλία	Διακρίνεται σε αστική χρονομίσθωση, τουριστικών κέντρων, παραδουριστικής κατοικίας, κινητή χρονομίσθωση.	ΜΕΓΑΛΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ		ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	
	ΧΩΡΕΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ	Στο σύστημα εντάσσονται μονάδες ή τουριστικό συγκροτήματα υψηλών προδιαγραφών που παρέχουν πληθώρα εξυπηρετήσεων	Ελλειψη ενημέρωσης για το σύστημα.			
	1. Η.Π.Α. 2. Ισπανία 3. Μεξικό 4. Ν. Αφρική 5. Αυστραλία 6. Ιαπωνία 7. Βρετανία 8. Πορτογαλία 9. Αντίλλες Μπαχάμες	Θεαματική αύξηση της αγοράς τόσο σε παγκόσμιο, όσο και σε εθνικό επίπεδο.			N. 1652/86 σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης και ρύθμιση συναφών θεμάτων. Απόφαση Α9953/1789 Υπουργού Εθνικής Οικονομίας.	ΕΠΙΤΥΧΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ Εξυγίανση τουριστικού τομέα Αύξηση πληρότητας Αμβλίνωση εποχικότητας τουρισμού

Hot Giveaways

Win a getaway to Mpumalanga worth R12 000

You could win a week's break plus return flights to one of RCT's resorts in lovely Mpumalanga. Interested?

You could win a week's break plus return flights to one of RCT's resorts in lovely Mpumalanga. Interested?



Mpumalanga is South Africa's own slice of Eden. Astonishingly beautiful and with a rich cultural heritage, the province is a healing tonic for city stress. Don't be mistaken: Mpumalanga may be just what the doctor ordered when it comes to relaxing and rejuvenating the spirit, but that doesn't mean there aren't plenty of must-sees to keep you busy.

The province offers a wealth of magnificent landscapes, each with its own unique character. For example, visitors to The Panorama region will be charmed by the breathtaking beauty of icons like the Blyde River Canyon and God's Window, as well as the fascinating past of historic Pilgrim's Rest. Move on to the Highlands Meander region, and you'll find a treasure trove of trout in towns like Dullstroom. The Cultural Heartland region, on the other hand, is for those who want to imbibe

the true spirit of Mpumalanga, learning about the vivid history and traditions of the Ndebele tribe. Yet another new experience awaits in Cosmos Country region, named for the colourful belt of flowers dotting the land, as well as at the Wild Frontier region, where archaeological finds bear witness to early civilisations. You'll find a wonderful wealth of wildlife in the Grass and Wetlands region, where birding, frogging expeditions and star gazing weekends are the order of the day, while the Lowveld Legogote region is for serious nature lovers. Attractions in this region include the likes of the Kruger National Park and the Sudwala Caves.

The good news is that these exciting and diverse attractions have recently become even more accessible, thanks to the introduction of flympumalanga.com. An initiative supported by Mpumalanga Tourism, the Kruger National Park and the Kruger Mpumalanga International Airport, flympumalanga.com makes travel to this gem of a province simple, with a range of internet-based services facilitating your 'fly, drive, stay' tourism experience.

Nationwide Airlines and kulula.com are the airlines making this affordable travel experience possible, offering both local and domestic tourists the opportunity to explore South Africa's wonders without straining their pockets. RCI and flympumalanga.com are adding their own magic to the Mpumalanga experience. With 21 resorts and 25 B & B's and guesthouses throughout the province, RCI holds the key to whichever of Mpumalanga's many facets you would like to explore. Fancy a walk on the wild side? Then head to the Kruger Park Lodge. Try golfing at Greenway Woods in White River, or cast your line at the Millstream in Dullstroom. Of course, these are just some of the choices available to you as an RCI.

Feel free to visit and register on the www.flympumalanga.com website at or call us on (013) 752 4118 and immerse yourself into Mpumalanga province's 'fly, stay, drive' experience. Then close your eyes, and enjoy the wonder of this enchanting province.

RCI and flympumalanga.com are offering two lucky couples the opportunity to escape to Mpumalanga. The prize includes return flights from Johannesburg plus a week's stay at an RCI resort of your choice. Winners will be announced by 14 October. Simply answer the two questions below and e-mail your RCI membership details and answers to flympumalanga.com@rci.co.za

- 1) What is the name of the international airport supporting flympumalanga.com?
- 2) Which two airlines are offering affordable flights to Mpumalanga, courtesy of flympumalanga.com?

Entries should reach us by 30 September 2005.

*Terms and conditions apply



Member of RCI (Resort
Silver Crown 2005
Hospitality 2005)

Member of RCI (Resort
Condominiums International)
Member of Hellenic Chamber of
Hotels
Member of Santorini Union of
Hotels

FACILITIES

- Private parking
- Reception facilities
- Fax and e-mail available for the
clients
- Swimming pool and grill corner
- Daily maid service
- Laundry
- Telephone
- TV
- Safe box
- Fully equipped kitchen with fridge
- Information book and map during
the stay of each client
- Birthday's / Honeymoon's parties or
reception upon request

Facilities near by :

- Transfer
- Car / Motorcycle rental
arrangements
- Daily excursions and cruises
arrangements
- Italian and local food (door delivery
from 12.00 - 24.00)
- Birthday's cakes door delivery

Contact Details :
Santorini Villas
Constantinou Bellonia Str.
Vourvoulos - Santorini
Tel: +30 22860 - 22036
Fax: +30 22860 - 24677

image gallery Location

ATHENS OFFICE
6, Thessalias st.
16673 Voula - Athens
Tel: +30 210 - 8957363
Fax: +30 210 - 8956217

Profile

Welcome to Santorini Villas



Feeling the great weight of our heritage, being of Santorinian decent, we have witnessed through time the lack of focus in the historic and traditional elements of our land as well as the disrespect to the local architecture. As a result, we decided to make our ancestral home available to the discerning visitor, who would appreciate all that Santorini offers.

enlarge



enlarge



enlarge



Our home dates back to 1547 and was characterized as a traditional building in 1985 by the Ministry of the Environment. In renovating the building, we took care to balance its traditional elements and old charm, with contemporary amenities that would provide a hospitable and pleasant environment for our guests.

The presence of the history and tradition of our land is emphasized by the whole environment in Santorini Villas. The building, the library and even the pamphlet in the rooms, with information on the history and the customs of Santorini, seal our commitment to preserve the beauty of our heritage and our desire to share it with the uninitiated.

It is our intent to make the visitor feel at "home"; the island becomes a comfortable and familiar acquaintance through the information we pass on regarding its history, natural beauty as well as tips on how to best take advantage of all Santorini has to offer the vacationing public.

We've tried to realize the true meaning of "philoxenia" through our care and respect for our guest, and we would like to have the opportunity and pleasure to offer you our hospitality.

Sincerely,
Michael & Anna Bellonias



The hotel Agapi Beach, with its powerful position/influence on the market, has accomplished to be the leader, not only among the other hotels in Crete, but also among all hotels in Greece. Time after time they have been awarded with several important awards. Such as:

- "GOLD AWARD 1992" from THOMPSON England
- "TUI HOLLY" from TUI Germany in '94, '97, '98, '99, '01, '02
- "JET TOUR TROPHEE" from JET TOUR France in '98, '99, '01, '02
- "GREEN PLANET AWARD" from KUORII Swiss in 2000, '01, '02
- "BLUE FLAG AWARD" for its clean beach & sea. This award has been given every year from 1991 till 2003 to the Agapi Beach Hotel from the European Union.
- "Umweltauszeichnung" from TUI Germany in 2002

The furnished apartment complex in Koutoulafari, "KOUTOULAFARI APPARTMENTS" obtains several special awards from RCI, such as:

- "Gold Crown" in 1995
- "Hospitality" in '96, '97, '99, '99, '01, '02
- "FIT" 2000, 2003, 2004

A whole new world

RCI Guesthouse Exchange was established to enlarge the accommodation offering in high-demand (and out-of-the-way areas) across the country. The range of quality guesthouses and B&B's has expanded dramatically and Guesthouse Exchange continues to grow from strength to strength.

There are a wide array of different options available in Gauteng, from game farms on the outskirts of the province to B&B's and guesthouses close to the city centres. RCI members have found that sometimes it's much more comfortable to put family and friends up in a nearby B&B than to fight for room back home. Members have also used the B&B and guesthouse option for mini-breaks when they need to get away from 'real life', but don't want to be too far from the home front.

Here are a few choice Gauteng B&B's, guesthouses and game lodges worth considering for your next breakaway from reality:



Birchwood Hotel, Boksburg

Enjoy more than 12ha of landscaped gardens in the heart of the East Rand, set in tranquil atmosphere close to the East Rand Mall and Johannesburg International Airport.

Tudor Lodge, Gallo Manor

This serene spot is close to the shops and restaurants of bustling Sandton. Sandton is a perfect home away from home, with all the amenities close by.

Riverbend Country House, Fourways

A fantastic indigenous garden welcomes you (a MUST for bird lovers). Horse riding is a favourite pastime in the area. Serenity and simple elegance lends a timeless charm to this inviting guesthouse, as does the obvious hospitality of its owners. Unfortunately self-catering is not available.



Le Chateau, Kempton Park

This guesthouse is situated on the original Kempton Park farmland, in close proximity to the airport and Emperor's Palace. You can look forward to a warm welcome, superb hospitality and absolute confidence that your stay will be a memorable one.

Cape Elegance, Bryanston

This Old Cape Dutch homestead is a well-known Gauteng B&B with a distinctive Cape atmosphere. Cape Elegance has built a reputation for excellent service and comfort. Come and experience it yourself.



Heatherdale, North Riding Estate

Delightful cottages, set across 1,2ha of beautiful gardens, create the ideal country setting. Close to Montecasino and Northgate Shopping centre. Take the kids for a day of ice-skating at Northgate.

Thulani Lodge, Melville

Situated close to the happening Melville 'village' (Johannesburg's answer to New York's Greenwich Village), Thulani Lodge is just 10 minutes away from funky Newtown.



Colbyn Guesthouse, Tshwane

Private, en suite apartments in the prestigious suburb of Colbyn. The guesthouse is in close proximity to the embassy mile and some fantastic restaurants.



Jezma, Constantia Park, Tshwane

A suburban, arty guesthouse, overlooking a dazzling rose garden. It is just five minutes from Menlyn Shopping Centre.

My Place Guest House, Bronkhorstspuit

This delightful guesthouse is close to Simvelu Game Reserve, known for its small and medium sized game. Also in close proximity to the enchanting Nan Hua Buddhist Temple.

INTERVAL INTERNATIONAL



Η αγορά σας στο ΛΕΥΚΟ ΟΡΟΣ ΤΟΥ ΣΑΜΟΝΙ μαζί με τη συνδρομή στην INTERVAL INTERNATIONAL και τη συμμετοχή στο πρόγραμμα Interval Trav σας δίνει τη δυνατότητα να απολαύσετε μια ατέλειωτη ποικιλία προορισμών κι εξοικονομήσετε σημαντικά ποσά.

Το ευρετήριο θερέτρων της INTERVAL INTERNATIONAL είναι το μέσο προγραμματισμού των διακοπών σας.

Εμπεριέχει εκατοντάδες κατοικίες υψηλής ποιότητας οι οποίες βρίσκονται στις συναρπαστικές τοποθεσίες των πέντε ηπείρων: συγκλονιστικές βουνοπλαγιές σκι, Λούνα Πάρκ, αρχαίους πολιτισμούς και τροπικούς παράδεισους.

Με τη CIEL & LOGIS και σε συνεργασία με την INTERVAL INTERNATIONAL μόνο όριο στις διακοπές σας είναι αυτό που υπάρχει στη φαντασία σας!

[Επικοινωνήστε](#) λοιπόν μαζί μας και εμείς σας υποσχόμαστε να κάνουμε τις διακοπές σας αξέχαστες!

ΣΑΜΟΝΙ

Η CIEL & LOGIS, η οποία βρίσκεται στην περιοχή του Chamonix Sud, σας δίνει τη δυνατότητα να ενοικιάσετε τις ανάγκες. Η CIEL & LOGIS λειτουργεί από τον Δεκέμβριο του 1997.

Τα διαμερίσματα είναι διακοσμημένα με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να εντάσσονται αρμονικά στην περιοχή, δίνοντ εντύπωση ότι βρίσκεται σε ένα σαλέ.

Οι τοίχοι καλύπτονται από ξύλο πεύκου, οι τουαλέτες είναι ευρύχωρες και φωτεινές, οι κουζίνες σύγχρονες και συμβάλλοντας στην απόλαυση των διακοπών σας τόσο έξω όσο και μέσα στο χώρο διαμονής.

Τα διαμερίσματα ενοικιάζονται και χειμώνα και καλοκαίρι.

ΣΑΜΟΝΙ

Η CIEL & LOGIS, η οποία βρίσκεται στην περιοχή του Chamonix Sud, σας δίνει τη δυνατότητα να ενοικιάσετε τις ανάγκες. Η CIEL & LOGIS λειτουργεί από τον Δεκέμβριο του 1997.

Τα διαμερίσματα είναι διακοσμημένα με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να εντάσσονται αρμονικά στην περιοχή, δίνοντ εντύπωση ότι βρίσκεται σε ένα σαλέ.

Οι τοίχοι καλύπτονται από ξύλο πεύκου, οι τουαλέτες είναι ευρύχωρες και φωτεινές, οι κουζίνες σύγχρονες και συμβάλλοντας στην απόλαυση των διακοπών σας τόσο έξω όσο και μέσα στο χώρο διαμονής.

Τα διαμερίσματα ενοικιάζονται και χειμώνα και καλοκαίρι.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. "The Worldwide Timeshare Industry and its European Perspective - August 1994", by the European Timeshare Federation.
2. "Travel and Tourism Analyst" - Issue No 2 1991 - Published by the Economist Intelligence Unit.
3. "Development in Worldwide Timeshare" by Ron Haylock
4. "Timeshare" by Leisure Intelligence Volume 3 1990
- 5 "The 1995 Worldwide Resort Timeshare Industry" by Rayatz Associates
6. "Timeshare Ownership Benefits" 1992 by Rayatz Associates
7. "Travel and Tourism Analyst" - Issue No 4 1993 - Published by the Economist Intelligence Unit
8. "The Resort Timeshare Industry in Canary Islands" by Ernst and Young 1990
9. "The Financial & Economic Impact of Timeshare" Ernst & Young 1991
10. "Ο Κόσμος των Διακοπών της R.C.I." 1994
10. "Τουριστικό Δίκαιο" της Δρ. Α. Ευθυμιάτου - Πουλάκου (με επιμέρους θέμα τη σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης)
 - Περιοδικό "Οικονομία" - (Φάκελλος Οργάνωση και Οικονομία)
 - Έντυπα - πληροφορίες - Στατιστικά στοιχεία και πίνακες από την εταιρεία ανταλλαγών R.C.I. στην Αθήνα
 - Έντυπα - πληροφορίες - από την εταιρεία ανταλλαγών Prime Time στη Θεσσαλονίκη
 - Έντυπα από το Υπουργείο Οικονομικών
 - Έντυπα και φωτογραφικό υλικό από τον Ε.Ο.Τ.
11. Διαδύκτιο στις διευθύνσεις :

www.rci.com
www.intervalinternational.com
www.naftemporiki.gr
www.visto.gr
www.economist.gr
www.xak.com
www.koukiadis.gr
www.ekpizo.gr
www.oke.gr
www.lawnet.gr
www.fle.gr
www.et.gr
www.esee.gr
www.dsanet.gr
www.mcit.gov