



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΙΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ &
ΚΑΛΗΣ ΝΟΜΟΘΕΤΗΣΗΣ
 Ταχ. Δ/ση: Λεωφ. Αμαλίας 12
 105 57 ΑΘΗΝΑ
 Τηλ.: 1572, 210 3736116, 210 3736020,
 210 3736396
 email: mailbox@mintour.gr
 poiotikaprotypa@mintour.gr

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡ.
19231/19.09.2025 ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ, ΩΣ
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΣΥΝΔΕΣΜΟ ΤΟΥ ΔΕΔΔΗΕ

Αθήνα, 25/09/2025
Α. Π. : 19567

ΠΡΟΣ:

Υπουργείο Τουρισμού
 Όλες τις Περιφερειακές Υπηρεσίες
 Τουρισμού

ΚΟΙΝ.:

1. Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
2. Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων
3. Σύνδεσμος Εταιρειών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων

ΘΕΜΑ: «ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ - ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 3 ΤΟΥ Ν. 5170/2025»

Ενόψει της έναρξης ισχύος του άρθρου 3 του ν. 5170/2025 (Α' 6) την 1η Οκτωβρίου 2025, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 34 του ανωτέρω νόμου, από την 1η Οκτωβρίου 2025 εφαρμόζονται συγκεκριμένες προδιαγραφές για τα ακίνητα που διατίθενται με βραχυχρόνια μίσθωση.

Αντικείμενο ελέγχου θα αποτελέσουν τα ακίνητα, τα οποία είναι ήδη εγγεγραμμένα και θα εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και διαθέτουν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ).

Συγκεκριμένα τα ακίνητα αυτά οφείλουν:

- α) να αποτελούν χώρους κύριας χρήσης (παρ. 95 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79)) και να διαθέτουν φυσικό φωτισμό, αερισμό και κλιματισμό,
- β) να διαθέτουν ασφάλιση έναντι αστικής ευθύνης για ζημιές ή ατυχήματα που μπορεί να προκληθούν,
- γ) να διαθέτουν υπεύθυνη δήλωση ηλεκτρολόγου εγκαταστάτη, πυροσβεστήρες και ανιχνευτές καπνού, ρελέ διαρροής ή ρελέ αντιηλεκτροπληξιακό και ενδείξεις σήμανσης διαφυγής, και
- δ) να διαθέτουν πιστοποιητικό μυοκτονίας και απεντόμωσης, φαρμακείο με είδη πρώτων βοηθειών, καθώς και οδηγό με τηλέφωνα πρώτης ανάγκης.

A. Χώροι κύριας χρήσης - Φυσικός φωτισμός - Αερισμός - Κλιματισμός

Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία και έχουν ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ.¹ (παρ. 95 άρθ. 2 Ν. 4067/2012 (Α' 79) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»). Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι χώροι, που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων (παρ. 96 άρθ. 2 Ν. 4067/2012 (Α' 79) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»).

Η νομιμότητα του χώρου αποδεικνύεται από την άδεια δόμησής του (οικοδομική άδεια) ή/και από την ύπαρξη τακτοποίησής του, βάσει πολεοδομικής νομοθεσίας.

Φυσικό φωτισμό από εξωτερικούς τοίχους ή οροφή θα πρέπει να έχουν κατ' ελάχιστον τα υπνοδωμάτια, ο οποίος θα προέρχεται από κουφώματα μεγέθους μεγαλύτερου ή ίσου του 10% του καθαρού εμβαδού των χώρων αυτών.

Φυσικό αερισμό από εξωτερικούς τοίχους ή οροφή θα πρέπει να έχουν κατ' ελάχιστον τα υπνοδωμάτια, ο οποίος θα προέρχεται από ανοίγματα στα κουφώματα μεγέθους μεγαλύτερου ή ίσου του 5% του καθαρού εμβαδού των χώρων αυτών.

Τα κουφώματα πρέπει να βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο, είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου, είτε σε πλευρά ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου, που είναι ανοιχτή σ' έναν από τους χώρους αυτούς.

Κλιματισμός απαιτείται κατ' ελάχιστον στα υπνοδωμάτια του ακινήτου από κλιματιστικό ψύξης - θέρμανσης (τύπου split ή φορητό), το οποίο θα πρέπει να διαθέτει αθόρυβη και αυτοματοποιημένη λειτουργία και να εξασφαλίζει τις επιθυμητές συνθήκες άνεσης και ευεξίας στους χώρους αυτούς. Στις περιπτώσεις ακινήτων που δεν επιτρέπεται στις όψεις του κτιρίου η τοποθέτηση των εξωτερικών μονάδων κλιματιστικών συστήνεται η χρήση φορητών κλιματιστικών ψύξης - θέρμανσης. Το κλιματιστικό ψύξης - θέρμανσης δεν είναι υποχρεωτικό για ακίνητα που βρίσκονται σε ορεινές περιοχές με υψόμετρο 600μ. και άνω.

B. Ασφάλιση αστικής ευθύνης

Για κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια θα πρέπει να έχει συναφθεί από τον ιδιοκτήτη του και να βρίσκεται σε ισχύ ασφαλιστήριο συμβόλαιο αστικής ευθύνης, για ζημιές ή ατυχήματα, με νομίμως αδειοδοτημένη Ασφαλιστική Εταιρεία.

Το μητρώο των νομίμως αδειοδοτημένων (Αντ)Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Τράπεζας της Ελλάδος ([Μητρώο \(Αντ\)Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων](#)).

¹ Το επιτρεπόμενο ελάχιστο ελεύθερο ύψος των χώρων κύριας χρήσης προ της εφαρμογής του ΝΟΚ οριζόταν σε 2,40 μ. (παρ. 1.1.1. του άρθρου 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360 υ.α. (Κτιριοδομικός Κανονισμός) (Β' 3985/22.06.2023)).

Γ. Υπεύθυνη δήλωση ηλεκτρολόγου εγκαταστάτη - Πυροπροστασία - Ενδείξεις σήμανσης διαφυγής

Κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια θα πρέπει να διαθέτει σε ισχύ Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη (ΥΔΕ), στην οποία θα βεβαιώνεται η ύπαρξη ρελέ διαρροής ή ρελέ αντιηλεκτροπληξιακού. Σχετικές πληροφορίες διατίθενται στον ακόλουθο σύνδεσμο: ([ΔΕΔΔΗΕ | Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη \(ΥΔΕ\)](#)).

Σε ό,τι αφορά τους πυροσβεστήρες προβλέπεται η ύπαρξη ενός (1) φορητού πυροσβεστήρα ξηρής σκόνης ή βάσης νερού, τουλάχιστον έξι (6) κιλών², ανά 100 τ.μ. μικτής επιφάνειας, κατ' εφαρμογή της παρ. 2.5.1. του άρθρου 2 του κεφαλαίου Β του π.δ. 41/2018 «Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων» (Α' 80) για προσωρινή διαμονή.

Επίσης, σε κάθε ακίνητο θα πρέπει να τοποθετηθούν αυτόνομοι ανιχνευτές καπνού, οι οποίοι θα τοποθετηθούν στην οροφή και θα καλύπτουν κατ' ελάχιστον τα τ.μ. της επιφάνειας των υπνοδωματίων και της κουζίνας.

Τέλος, το ακίνητο βραχυχρόνιας μίσθωσης θα πρέπει να διαθέτει φωτιστικό ασφαλείας σε όλες τις εξόδους του καθώς και σήμανση διαφυγής.

Δ. Πιστοποιητικό μυοκτονίας και απεντόμωσης - Φαρμακείο Πρώτων Βοηθειών - Οδηγός με τηλέφωνα πρώτης ανάγκης

Κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια θα πρέπει να διαθέτει σε ισχύ Πιστοποιητικό Μυοκτονίας και Απεντόμωσης από αδειοδοτημένες προς τούτο εταιρείες.

Το φαρμακείο πρώτων βοηθειών θα πρέπει να φέρει επιγραφή στα ελληνικά και αγγλικά «ΠΡΩΤΕΣ ΒΟΗΘΕΙΕΣ / FIRST AID KIT» και το περιεχόμενό του θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο τα κάτωθι:

Προϊόντα	Ποσότητα
Οξυζενέ	Μπουκαλάκι τουλάχιστον 50 cc
Διάλυμα Ιωδιούχου Ποβιδόνης 10% Φιαλίδιο	Μπουκαλάκι τουλάχιστον 30 ml
Αποστειρωμένα Επιθέματα Γάζας	5 τεμαχίων διαφορετικού μεγέθους
Λευκοπλάστ υφασμάτινο, λευκό, πλάτους τουλάχιστον 3εκ.	1 κουτί
Ελαστικός Επίδεσμος	1 τεμάχιο
Αυτοκόλλητη Ταινία Στερέωσης Επιδέσμων	1 τεμάχιο
Πιεστικός Αιμοστατικός Επίδεσμος	2 τεμαχίων διαφορετικού μεγέθους
Φακελάκι Υδρογέλης Εγκαυμάτων	2 τεμάχια
Στικ Αμμωνίας για μετά το Τσίμπημα	1 σωληνάριο
Γάντια Latex με Πούδρα μη Αποστειρωμένα	4 τεμάχια

² Ο πυροσβεστήρας πρέπει να είναι κατασβεστικής ικανότητας 21Α-113Β-С

Στο ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει κατάλογος με τηλέφωνα πρώτης ανάγκης, ώστε οι ένοικοι να έχουν άμεση πρόσβαση σε βοήθεια σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης. Ενδεικτικά :

ΤΗΛΕΦΩΝΑ ΠΡΩΤΗΣ ΑΝΑΓΚΗΣ / EMERGENCY NUMBERS

Υπηρεσία / Service	Τηλέφωνο / Phone Number
Ευρωπαϊκός Αριθμός Κλήσης Έκτακτης Ανάγκης / European Emergency Service Line	112
Άμεση Δράση / Hellenic Police	100
Πυροσβεστική / Hellenic Fire Service	199
ΕΚΑΒ-Ασθενοφόρο / Medical Emergency Service-Ambulance	166
Κέντρο Δηλητηριάσεων / Poison Centre	+30 210 7793777
Λιμενικό / Hellenic Coast Guard	108
Εθνική Τηλεφωνική Γραμμή SOS / National Child Protection Helpline	1056
Νοσοκομείο / Nearest Hospital	(Συμπλήρωσε τοπικό τηλέφωνο)
Ταξί / Taxi Service	(Συμπλήρωσε τοπικό τηλέφωνο)

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΚΟΥΤΣΟΥΚΟΥ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
2. ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΩΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
3. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
4. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΙΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ
5. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΛΗΣ ΝΟΜΟΘΕΤΗΣΗΣ