



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Ιανουαρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 95

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 153

Καθορισμός των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών δωματίων προσωπικού καθώς και της διαδικασίας νόμιμης λειτουργίας τους, ελέγχου και κυρώσεων.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ - ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014 (Α' 155) και ιδίως της παρ. 9 αυτού, όπως προστέθηκε με το άρθρο 66 του ν.5121/2024 (Α' 106),

β. του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),

γ. του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79),

δ. του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (Α' 209),

ε. του π.δ. 127/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Τουρισμού» (Α' 257),

στ. του π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (Α' 160),

ζ. του π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131),

η. του π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44),

θ. της υπ' αρ. 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφασης του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408),

ι. της υπ' αρ. 216/08.01.2015 απόφασης Υπουργού Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων» (Β' 10),

ια. της υπ' αρ. 7471/15.04.2019 απόφασης Υπουργού Τουρισμού «Διαδικασία σφράγισης τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται εντός τουριστικών καταλυμάτων» (Β' 1479),

ιβ. της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.06.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985),

ιγ. της υπ' αρ. 11882/11.06.2025 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Ανάπτυξης, Τουρισμού, Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας «Διαδικασία γνωστοποίησης έναρξης λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, μέσω του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ)» (Β' 3340).

2. Την ανάγκη καθορισμού των προδιαγραφών δωματίων προσωπικού και της διαδικασίας έγκρισης και ελέγχου.



3. Το γεγονός ότι η απόφαση αυτή δεν αφορά σε διοικητική διαδικασία, για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ,

4. Την υπ' αρ. 23518/19.11.2025 εισήγηση της Προϊσταμένης Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Τουρισμού, σύμφωνα με την οποία οι διατάξεις της παρούσας δεν επιφέρουν επιβάρυνση στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Τουρισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Πεδίο εφαρμογής - Σκοπός - Ορισμοί

1. Η παρούσα απόφαση καθορίζει:

α) Τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των καταλυμάτων:

ι) Του προσωπικού της επιχείρησης που συνιστά τον φορέα άσκησης της δραστηριότητας και που έχει προβεί στη γνωστοποίηση λειτουργίας κύριου ξενοδοχειακού καταλύματος των υποπερ. αα', δδ', εε', και ζζ' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), σύμφωνα με την υπ' αρ. 11882/11.06.2025 (Β' 3340) κοινή υπουργική απόφαση περί γνωστοποίησης έναρξης λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων μέσω του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ) ή καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος που δραστηριοποιούνται με συμβατικούς όρους, εντός του κύριου ξενοδοχειακού καταλύματος, και που έχουν προβεί σε γνωστοποίηση λειτουργίας, σύμφωνα με την υπ' αρ. 13387/5.7.2022 (Β' 3737) κοινή υπουργική απόφαση περι γνωστοποίησης λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος εντός τουριστικών καταλυμάτων και εντός εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής ή εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, που έχει ανεγερθεί σε συνδυασμό με το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα,

ii) των προσώπων της παρ. 4α του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014 (Α' 155),

β) τη διαδικασία έγκρισης και αδειοδότησης των καταλυμάτων αυτών,

γ) τη διαδικασία ελέγχου τήρησης των προδιαγραφών του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014 και της παρούσας,

δ) τη διαδικασία διακοπής λειτουργίας ή και σφράγισης σε περίπτωση βεβαίωσης κινδύνων για την δημόσια υγεία σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014 ή μη συμμόρφωσης του υπόχρεου εντός τριάντα (30) ημερών στην αποκατάσταση της τήρησης των κατ' ελάχιστων προδιαγραφών της παρ. 7 του ιδίου άρθρου.

2. Σκοπός της παρούσας απόφασης είναι η παροχή των κατάλληλων προδιαγραφών δωματίων για διαμονή στο προσωπικό της περ. α της παρ. 1.

Άρθρο 2

Προδιαγραφές εγκατάστασης

1. Τα δωμάτια προσωπικού δύνανται να αναπτύσσονται είτε

α) Εντός των οικοπέδων ή γηπέδων επί των οποίων αναπτύσσονται τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της παρ. 1 του άρθρου 1 σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης για την ανέγερση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, είτε

β) εντός αυτοτελών οικοπέδων ή γηπέδων, τα οποία βρίσκονται σε ακτίνα έως δέκα (10) χιλιομέτρων από το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα (χιλιομετρική απόσταση) σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, καθώς και στις ισχύουσες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές για ξενοδοχεία δύο (2) αστέρων, υπό την προϋπόθεση ότι το οικόπεδο ή γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

2. Τα δωμάτια προσωπικού δύνανται είτε να είναι αυτοτελές κτίριο είτε περισσότερα του ενός αυτοτελή κτίρια εντός των οικοπέδων ή γηπέδων της παρ. 1, υπό την προϋπόθεση ότι είναι επιτρεπτή η διάσπαση του όγκου από τις ισχύουσες για την περιοχή διατάξεις.

Άρθρο 3

Τεχνικές προδιαγραφές- εξοπλισμός

1α. Τα δωμάτια προσωπικού που αναπτύσσονται είτε σε υφιστάμενα είτε σε νέα κτίρια εντός των οικοπέδων ή γηπέδων, επί των οποίων αναπτύσσονται τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, πληρούν κατ' ελάχιστον τις ακόλουθες τεχνικές προδιαγραφές:

Τα υπνοδωμάτια διαθέτουν φυσικό φωτισμό και αερισμό και διακρίνονται σε μονόκλινα, δίκλινα και τρίκλινα, με ελάχιστο εμβαδόν 12 τ.μ., 14 τ.μ. και 17 τ.μ. αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένου του λουτρού με τα λοιπά είδη υγιεινής και εξοπλισμό μπάνιου. Το εμβαδόν του τρίκλινου δύνανται να προσαυξάνεται κατά 7 τ.μ. για τη διαμονή τετάρτου ατόμου, οπότε στην περίπτωση αυτή η διαρρύθμιση του χώρου οφείλει να περιλαμβάνει



υποχρεωτικά δύο διακριτούς χώρους υπνοδωματίων. Τα υπνοδωμάτια οφείλουν να φέρουν την κατάλληλη επίπλωση και εξοπλισμό και κατ' ελάχιστον κρεβάτια με ελάχιστη διάσταση μονού 0.90*1.90 μ και διπλού 1.60*2.00 μ, κομοδίνα, ερμάρια-ντουλάπες, ψυγείο, τηλεόραση, σύνδεση στο διαδίκτυο και να διαθέτουν παροχή ζεστού νερού στο μπάνιο.

β. Για τα πρόσωπα που διαμένουν στα ανωτέρω δωμάτια προσωπικού υφίστανται απαίτηση ύπαρξης κοινόχρηστων χώρων, πλυντηρίου - στεγνωτηρίου και σιδερωτηρίου, υπαίθριου χώρου για άπλωμα ιματισμού - ρουχισμού, κοινόχρηστης κουζίνας εμβαδού τουλάχιστον δεκαπέντε (15) τετραγωνικών μέτρων καθώς και λινόθηκες ιματισμού και αποθήκη ειδών καθαρισμού. Ο εξοπλισμός πλυντηρίου - στεγνωτηρίου και σιδερωτηρίου υπολογίζεται σε μια σειρά μηχανημάτων, ανά είκοσι (20) κλίνες. Ο εξοπλισμός κουζίνας αποτελείται κατ' ελάχιστον από πολυκουζινάκι 4 εστιών (ανά 30 κλίνες), ηλεκτρικός απορροφητήρας, νεροχύτης, ηλεκτρικό ψυγείο (ανά 20 κλίνες), φούρνο μικροκυμάτων (ανά 20 κλίνες), επαρκή ανοξείδωτα μαγειρικά σκευή και πιάτα.

2. Για τα δωμάτια προσωπικού που αναπτύσσονται εντός αυτοτελών οικοπέδων ή γηπέδων, τα οποία βρίσκονται σε ακτίνα έως δέκα (10) χιλιομέτρων από το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα, ισχύουν οι προδιαγραφές της παρ. 1 του παρόντος άρθρου και εφαρμόζονται οι ισχύουσες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές για ξενοδοχεία δύο (2) αστέρων της υπ' αρ. 216/08.01.2015 απόφασης του Υπουργού Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων» (Β' 10), εφόσον δεν είναι αντίθετες με τα οριζόμενα στην παρούσα απόφαση.

3. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.06.2023 κοινή υπουργική απόφαση «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985) για τις χρήσεις προσωρινής διαμονής.

4. Οι χώροι των δωματίων, καθώς και οι κοινόχρηστοι χώροι κουζίνας διαθέτουν σύστημα θέρμανσης-ψύξης.

Άρθρο 4

Λειτουργικές προδιαγραφές δωματίων προσωπικού

1. Ο φορέας διαχείρισης του κύριου ξενοδοχειακού τουριστικού καταλύματος οφείλει:

α) Να διατηρεί το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων των δωματίων προσωπικού σε άριστη λειτουργική κατάσταση καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργικής τους περιόδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και να παρέχει την κατάλληλη επίπλωση και υλικοτεχνική υποδομή,

β) να καταβάλλει το σύνολο των τελών, φόρων, λειτουργικών εξόδων ή δαπανών σχετίζονται με την εύρυθμη λειτουργία αυτών. Ο φορέας βαρύνεται με τις δαπάνες λειτουργίας, συντήρησης και επισκευής και των καταλυμάτων προσωπικού και των κοινόχρηστων χώρων αυτών, καθώς και ηλεκτροδότησης, ύδρευσης αυτών, ψύξης/θέρμανσης αυτών,

γ) να προστατεύει τα συμφέροντα του διαμέλλοντος προσωπικού από την πρόκληση ενόχλησης, κινδύνου, βλάβης ή ζημιάς στα πρόσωπα ή και πράγματα αυτών, ιδίως λόγω ελαττωματικής λειτουργίας των εγκαταστάσεων ή μη λήψεως των ενδεικνυόμενων μέτρων για την πρόληψη κινδύνου, ζημιών και κάθε είδους οχλήσεων,

δ) να φιλοξενεί εντός των δωματίων πρόσωπα τα οποία συμφωνούν εγγράφως στην συγκατοίκηση, χωρίς η τυχόν διαφωνία τους να έχει επιπτώσεις στην εργασία τους, και σε περίπτωση αδυναμίας επέλευσης συμφωνίας, πρόσωπα ιδίου φύλου,

ε) να έχει συντάξει κανονισμό λειτουργίας στον οποίο περιγράφεται κατ' ελάχιστο τα αναφερόμενα στην παρούσα.

2. Το διαμέλλον προσωπικό οφείλει:

α) Να αναφέρει άμεσα στον φορέα πιθανές βλάβες ή δυσλειτουργίες, που θα υποπέσουν στην αντίληψή του, σε παροχές, σωληνώσεις ή εγκαταστάσεις των δωματίων, προκειμένου ο τελευταίος να φροντίσει για την επισκευή και ασφάλειά τους,

β) να μην προβαίνει σε εκτέλεση εργασιών επί των δωματίων άνευ της έγκρισης του φορέα και της τήρησης των σχετικών κανονισμών,

γ) να μην φιλοξενεί στα δωμάτια τρίτα πρόσωπα πέραν των καθορισμένων από τον φορέα προσώπων του προσωπικού,

δ) να μην προκαλεί όχληση στους λοιπούς διαμένοντες,

ε) να είναι αποκλειστικά υπεύθυνο για την τυχόν όχληση ή ζημία, που τυχόν προκαλέσουν κατοικίδια αυτού σε περίπτωση επιτρεπτού φιλοξενίας κατοικιδίων από τον φορέα και συναίνεσης του συγκατοίκου.

3. Οι υποχρεώσεις της παρ. 2 εφαρμόζονται και από τους διαμένοντες της παρ. 4α του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014. Στην περίπτωση αυτή, επιπροσθέτως των ανωτέρω δύναται να προβλέπεται υποχρέωση καταβολής μισθώματος, ενώ ο φορέας του κύριου τουριστικού καταλύματος υποχρεούται στην τήρηση των διαλαμβανόμενων στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου εκτός της περ. δ'.



4. Κατά την περίοδο που τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της παρ. 1 του άρθρου 1 δεν λειτουργούν λόγω εκτέλεσης εργασιών ανακαίνισης ή επισκευών, επιτρέπεται η διαμονή στα δωμάτια προσωπικού, εργαζομένων της επιχείρησης καθώς και των προσώπων της παρ. 4α του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014.

Άρθρο 5

Διαδικασία αδειοδότησης των δωματίων προσωπικού

1. Για τη νόμιμη λειτουργία των δωματίων προσωπικού, ο φορέας διαχείρισης του κύριου ξενοδοχειακού τουριστικού καταλύματος οφείλει να έχει δηλώσει, σε ειδικό πεδίο της γνωστοποίησης του κύριου ξενοδοχειακού καταλύματος τη λειτουργία των ως άνω δωματίων καθώς και να έχει αναρτήσει είτε στο ΟΠΣ ΑΔΕ εφόσον έχει ενεργοποιηθεί η σχετική δυνατότητα είτε να έχει καταθέσει στην οικεία Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού τα απαιτούμενα εκ του νόμου δικαιολογητικά που αφορούν το κτίριο. Κατ' ελάχιστον οικοδομική άδεια, έγκριση περιβαλλοντικών όρων και πιστοποιητικό πυρασφάλειας (εφόσον απαιτείται).

2. Εφόσον ο φορέας διαχείρισης κύριου ξενοδοχειακού τουριστικού καταλύματος διαθέτει πάνω από ένα κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα στην ίδια περιοχή και ταυτόχρονα πληρούνται τα οριζόμενα στην παρούσα απόφαση, επιτρέπεται η διαμονή του προσωπικού του, σε κοινές εγκαταστάσεις, εφόσον αυτές δηλώνονται στο ειδικό πεδίο στη γνωστοποίηση και των δύο κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

Άρθρο 6

Διαδικασία ελέγχου τήρησης προδιαγραφών καταλυμάτων προσωπικού

1. Ο έλεγχος της τήρησης των προδιαγραφών του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014 και της παρούσας πραγματοποιείται σύμφωνα με τις παρ. 5 και 6 του άρθρου 1Α του ν. 4276/2014.

Ο φορέας οφείλει να προβαίνει σε κάθε αναγκαία ενέργεια για την διευκόλυνση του ελέγχου και την επίδειξη των εγγράφων και δικαιολογητικών που τυχόν του ζητηθούν.

Άρθρο 7

Διαδικασία σφράγισης ή διακοπής λειτουργίας

1. Η διαδικασία σφράγισης ή διακοπής λειτουργίας πραγματοποιείται με απόφαση της αρμόδιας υπηρεσίας τουρισμού:

α. Σε περίπτωση βεβαίωσης κινδύνων για την δημόσια υγεία, χρήσης των δωματίων προσωπικού για διαφορετικό σκοπό από αυτόν που δημιουργούνται ή έλλειψης πιστοποιητικού πυρασφάλειας.

β. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του υπόχρεου, μέσα σε τριάντα (30) ημέρες, μετά την επιβολής προστίμου μπορεί να επιβάλλεται ως μέτρο η σφράγιση των δωματίων προσωπικού.

2. Η σφράγιση συνεπάγεται τη διακοπή της λειτουργίας των Δωματίων προσωπικού και μπορεί να αφορά είτε στο σύνολο των δωματίων είτε σε τμήμα αυτών. Η σφράγιση ή διακοπή λειτουργίας των υποχρεωτικών κοινοχρήστων χώρων συνεπάγεται την παύση της λειτουργίας του συνόλου των δωματίων προσωπικού.

3. Προ της σφράγισης ή διακοπής λειτουργίας παρέχεται εύλογος χρόνος για την απομάκρυνση των προσωπικών αντικειμένων του διαμένοντος προσωπικού.

4. Για το διάστημα της σφράγισης ή διακοπής λειτουργίας, ο φορέας του τουριστικού καταλύματος έχει υποχρέωση εύρεσης εναλλακτικού μέρους διαμονής του προσωπικού εντός τους ιδίου ή ετέρου ξενοδοχείου τουλάχιστον 2 αστέρων και κάλυψης του κόστους διαμονής.

5. Η άρση της σφράγισης ή διακοπής λειτουργίας πραγματοποιείται κατόπιν αιτήματος του φορέα προς την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού και εφόσον εκλείπει ο αρχικός λόγος βάσει του οποίου επιβλήθηκε το μέτρο.

Άρθρο 8

Έναρξη ισχύος

Η απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 7 Ιανουαρίου 2026

Οι Υπουργοί

Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Υφυπουργός
Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

Τουρισμού

ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ

