
*Διευκρινίσεις σχετικά με την προσαύξηση του κτηριακού κόστους
στην περίπτωση δόμησης με τη μορφή bungalows*

Σύμφωνα με τη σχετικό θεσμικό πλαίσιο¹ και τη νομολογία², ως bungalows νοούνται οι αυτόνομοι επιπλωμένοι οικίσκοι – διαμερίσματα που δεν εμπίπτουν στην κλασική μορφή ξενοδοχείου, ήτοι ως ενιαίο κτήριο με δωμάτια. Τα bungalows ή τουριστικοί - παραθεριστικοί οικίσκοι, όπως συχνά συναντώνται στα επενδυτικά σχέδια, είναι ουσιαστικώς συγκροτήματα μικρών διαμερισμάτων τα οποία συμπληρώνουν ένα κεντρικό κτήριο ξενοδοχείου ή αποτελούν αυτά τα ίδια τη ξενοδοχειακή δυναμικότητα.

Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται κατά την αξιολόγηση του εύλογου κόστους των κτηριακών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο προγραμμάτων ενίσχυσης και δράσεων επιδότησης είθισται να προσαυξάνει το επιτρεπόμενο κόστος κατασκευής κατά ένα ποσοστό, καθώς οι αυτόνομοι οικίσκοι έχουν αυξημένο πραγματικό κόστος λόγω ιδιαίτερων ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών. Στο παραπάνω πλαίσιο, η λογική που διέπει τη μεθοδολογία αξιολόγησης του εύλογου κόστους των κτηριακών που έχει υιοθετήσει η υπηρεσία, αναφορικά με τη δόμηση σε bungalows, προσδίδει 3% προσαύξηση του εύλογου κόστους, στη περίπτωση όπου το 50% της συνολικής δυναμικότητας της ξενοδοχειακής μονάδας αποτελείται από bungalows και 5%, εφόσον το σύνολο δυναμικότητας αποτελείται από bungalows.

Επισημαίνεται ότι οι προαναφερθείσες προσαυξήσεις δε διαφοροποιούνται από τα ποσοστά προσαύξησης που προβλέπονται στον ν.4887/2022.

¹ Το θεσμικό πλαίσιο αφορά τόσο τις τεχνικές προδιαγραφές, όσο και ζητήματα φορολογικής μεταχείρισης μορφών καταλυμάτων διαφορετικών από το ξενοδοχείο κλασικού τύπου, βλ. ενδεικτικά Απόφαση 530992/1987 του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. με θέμα τεχνικές προδιαγραφές τουριστικών εγκαταστάσεων (ΦΕΚ 557 Β'), Ν.2160/1993,

² Βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 2456/2017