

Νόμος 5170/2025: Περίληψη σε 2 σελίδες

12 απαιτήσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση - τι ίσχυε το 2024, τι ισχύει από 01.10.2025 και τι αλλάζει το 2026. Έκδοση: Ιούλιος 2026.

Οι 12 απαιτήσεις - checklist συμμόρφωσης

- ☐ **1. AMA σε κάθε αγγελία**
2024: προαιρετικό. 2025-2026: υποχρεωτικό σε όλες τις πλατφόρμες (Airbnb, Booking, Vrbo, Expedia). Πρόστιμο από 5.000 € ανά αγγελία.
- ☐ **2. Ταμπέλα AMA στην είσοδο**
2024: προαιρετικό. 2025-2026: υποχρεωτική ταμπέλα A5 με ευανάγνωστα γράμματα. Πρόστιμο 5.000 €.
- ☐ **3. Πυροσβεστήρας 6kg ανά 100 τ.μ.**
2024: σύσταση. 2025-2026: υποχρεωτικός, τύπου 21A-113B-C, με ετήσιο service tag. Πρόστιμο 5.000 €.
- ☐ **4. ΥΔΕ ηλεκτρολόγου**
2024: ανύπαρκτο. 2025-2026: υποχρεωτικό πιστοποιητικό από αδειούχο ηλεκτρολόγο, σε ισχύ έως 5 χρόνια, με ρελέ διαρροής 30mA σε όλα τα κυκλώματα.
- ☐ **5. Ανιχνευτής καπνού**
2024: σύσταση. 2025-2026: υποχρεωτικός σε υπνοδωμάτιο και κουζίνα, με ετήσια αλλαγή μπαταρίας.
- ☐ **6. Κιτ πρώτων βοηθειών**
2024: ανύπαρκτο. 2026: υποχρεωτικό, με δίγλωσσες ετικέτες (ΕΛ + EN), προσβάσιμο στους επισκέπτες.
- ☐ **7. Απεντόμωση**
2024: ανύπαρκτο. 2025-2026: υποχρεωτική ετήσια, με πιστοποιητικό.
- ☐ **8. Απολύμανση**
2024: ανύπαρκτο. 2025-2026: υποχρεωτική ανά 6 μήνες, με πιστοποιητικό.
- ☐ **9. Climate Resilience Fee (Τέλος Ανθεκτικότητας)**
2024: 0,5-1,5 €/νύχτα. 2025-2026: 2-15 €/νύχτα με κλιμάκωση (2 € χαμηλή σεζόν, 8 € υψηλή για κατοικίες έως 80 τ.μ.). Μηνιαία δήλωση στο myAADE.
- ☐ **10. Δήλωση επισκέπτη εντός 24 ωρών**
2024: χειροκίνητη. 2025-2026: αυτόματη μέσω πλατφόρμας (DAC7) - ελέγξτε ότι λειτουργεί.
- ☐ **11. Μορατόριουμ νέων AMA**
2024: ανύπαρκτο. Από 01.10.2025: Αθήνα 1ο-3ο ΔΔ. Από 01.03.2026: κεντρικές περιοχές Θεσσαλονίκης. Οι υπάρχοντες AMA συνεχίζουν κανονικά.
- ☐ **12. EU Single Digital Entry Point (SDEP)**
2024-2025: ανύπαρκτο. Από 20.05.2026: οι πλατφόρμες επικυρώνουν αυτόματα τον AMA. Ασυμφωνία = μπλοκάρισμα αγγελίας εντός 48 ωρών.

Αυτο-πιστοποίηση ασφαλείας μέσω myAADE

Από 01.10.2025 δηλώνετε ηλεκτρονικά ότι το ακίνητο πληροί τις απαιτήσεις πυροπροστασίας, ηλεκτρικής ασφάλειας και υγιεινής. Η ψευδής δήλωση επιφέρει ποινικές κυρώσεις. Υποβάλλεται ξεχωριστά για κάθε ΑΤΑΚ - δεν επιτρέπεται «κοινός εξοπλισμός» ακόμα και στο ίδιο κτίριο.

Τυπικό κόστος συμμόρφωσης ανά ακίνητο

Εφάπαξ 250-500 €: πυροσβεστήρας 6kg (15-25 €), ΥΔΕ ηλεκτρολόγου (80-200 €), ανιχνευτής καπνού (15-30 €), κιτ πρώτων βοηθειών (20-40 €), ταμπέλα AMA A5 (5-15 €), απεντόμωση/απολύμανση πρώτου έτους (80-160 €). Ετησίως: 100-200 € για πιστοποιητικά και service.

Τι ΔΕΝ αλλάζει

E1/E2 (ίδιοι κωδικοί, κλίμακα 15-45%, προθεσμίες 17.03-15.07), διαδικασία ΑΦΜ για ξένους ιδιοκτήτες, σύνδεση ΑΤΑΚ-ΑΜΑ μέσω myΑΑΔΕ, ΕΝΦΙΑ (με +5% αντικειμενικές σε ζώνες μορατόριουμ Αθήνας), 3+ ακίνητα = επιχειρηματική δραστηριότητα.

Οι 3 πιο κρίσιμες ενέργειες για ιδιοκτήτη ενός ακινήτου: (1) εξοπλισμός ασφαλείας, (2) ΑΜΑ σε όλες τις αγγελίες, (3) ταμπέλα Α5 στην είσοδο. Αυτές καλύπτουν το 95% των προστίμων που εκδίδονται με τη νέα νομοθεσία.

Θέλετε έτοιμο σύστημα τεκμηρίωσης και έλεγχο πληρότητας; Πακέτο STANDARD 99 EUR - hostready.eu/el/checkout/standard