



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Verordnung über Mindestanforderungen von AL-Vermietungsbetrieben

Im November 2020 wurde die Verordnung über Mindestanforderungen von *Alojamento Local*-Vermietungsbetrieben publiziert. Wichtig ist, dass **bestehende AL-Betriebe** die Voraussetzungen dieser Verordnung bis **Februar 2022** erfüllen müssen.

Sinngemäße Übersetzung der Verordnung:

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ÜBERGANG ZUR DIGITALISIERUNG

Verordnung Nr. 262/2020

vom 6. November

Zusammenfassung: Legt die Bedingungen für den Betrieb und die Identifizierung der örtlichen AL-Beherbergungsbetriebe fest.

Mit dem Gesetz Nr. 62/2018 vom 22. August, das die zweite Änderung des durch die Gesetzesverordnung Nr. 128/2014 vom 29. August festgelegten Betriebsregimes der örtlichen Beherbergungsbetriebe vornimmt, wurde Artikel 12 dieser Gesetzesverordnung um eine Nr. 5 ergänzt, nach der die Bedingungen für den Betrieb der Modalitäten der örtlichen Beherbergungsbetriebe per Verordnung festgelegt werden.

Dementsprechend zielt diese Verordnung darauf ab, die Mindestbetriebsbedingungen zu definieren, die die Modalitäten der lokalen Beherbergungsbetriebe bereits heute erfüllen, und gleichzeitig andere einzuführen, die als wesentlich für die Entwicklung und Innovation dieses Tourismusprodukts angesehen werden, jedoch mit dem Anliegen, nicht ungerechtfertigterweise und zu sehr die Bedingungen eines Tourismussegments zu verändern, das zunehmend wettbewerbsfähig und qualitativ hochwertig sein soll.

Vorgesehen ist auch eine Reihe von Nachhaltigkeitsbedingungen, die lokale Beherbergungsbetriebe annehmen und bevorzugen sollten, womit sie den Nachhaltigkeitsgrundsätzen der Strategie Tourismus 2027 folgen, sowie der Benchmark für die Entwicklung öffentlicher Politiken und Geschäftsstrategien im Tourismussektor für das nächste Jahrzehnt, die u.a. vorsieht, dass eines der Ziele der ökologischen Nachhaltigkeit darin besteht, sicherzustellen, dass mehr als 90 % der Tourismusunternehmen Maßnahmen zur effizienten Nutzung von Energie und Wasser ergreifen und Maßnahmen zur ökologischen Abfallwirtschaft entwickeln.

ist eine Übergangsfrist von 12 Monaten ab dem Datum des Inkrafttretens der Verordnung vorgesehen, damit sich die lokalen Beherbergungsbetriebe, die bereits im nationalen lokalen Beherbergungsregister eingetragen sind, an die neuen Betriebsbedingungen anpassen können.

Die Verbände, die die örtlichen Unterkünfte vertreten, wurden angehört:

Gemäß den Bestimmungen von Artikel 12 Absatz 5 des Gesetzesdekrets Nr. 128/2014 vom 29. August, geändert durch das Gesetzesdekret Nr. 63/2015 vom 23. April, das Gesetz Nr. 62/2018 vom 22. August und das Gesetz Nr. 71/2018 vom 31. Dezember, übermittelt die Regierung durch den Staatssekretär für Tourismus folgendes:

KAPITEL I

Gegenstand und Anwendungsbereich

Artikel 1

Objekt

Diese Verordnung legt die Bedingungen für den Betrieb und die Identifizierung der örtlichen AL-Beherbergungsbetriebe fest.

Artikel 2

Umfang der Anwendung

1 - Diese Verordnung gilt für alle Formen der örtlichen Unterbringung, wie vorgesehen in Nr. von Artikel 3 des Gesetzesdekrets Nr. 128/2014 vom 29. August in seiner aktuellen Fassung.

2 - Die Bezeichnung "*hostel*" darf von den "Gästehäusern" verwendet werden, sofern die in Artikel 3 Absatz 6 der Gesetzesverordnung Nr. 128/2014 vom 29. August in der geltenden Fassung und in den Artikeln 11 bis 13 der vorliegenden Verordnung vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind.

KAPITEL II

Betrieb

ABSCHNITT I

Allgemeine Betriebsbedingungen

Artikel 3

Empfang des Benutzers

1 - Örtliche Beherbergungsbetriebe bieten Empfangs- (*Check -in* und *Check -out*) und Benutzerinformationsdienste an, die persönlich oder telefonisch/elektronisch, erbracht werden können.

2 Die „Gästehäuser“, einschließlich der „*hostels*“, müssen Kommunikationsmöglichkeiten mit dem Empfangsdienst sowie die Angabe der nationalen Notrufnummer und der Kontaktangaben des Betreibers zur Verfügung stellen.

Artikel 4

Betriebsbedingungen und Lagerungs- und Reinigungsdienste

1 - Örtliche Beherbergungsbetriebe müssen über geeignetes Equipment verfügen, das sich in einem guten Zustand befindet und angemessene Hygiene- und Reinigungsbedingungen erfüllt.

2 - Das Aufräumen und Reinigen der Wohneinheiten sowie das Wechseln von Handtüchern und Bettwäsche erfolgt bei jedem Nutzerwechsel und mindestens einmal wöchentlich, wenn der Aufenthalt mehr als sieben aufeinanderfolgende Nächte beträgt, es sei denn, der Gast und die Einrichtung vereinbaren eine andere Form der Reinigung und des Kleiderwechsels, die auch eine

einwandfreie Hygiene und Sauberkeit gewährleistet, im Falle einer Einzelbuchung der Unterkunft und der vollständigen Belegung der Kapazität durch eine Gruppe oder Familie.

Artikel 5

Frühstücks-Service

1 - Örtliche Beherbergungsbetriebe, die Frühstück anbieten, müssen die Vorschriften über Lebensmittelsicherheit und -hygiene gemäß der geltenden Gesetzgebung einhalten.

2 - Beherbergungsbetriebe und Zimmer, die die Bezeichnung *Bed & Breakfast* im Sinne von Artikel 17 Absatz 4 der Gesetzesverordnung Nr. 128/2014 vom 29. August in der geltenden Fassung verwenden, müssen neben der Beherbergungsleistung stets auch eine Frühstücksleistung erbringen.

Artikel 6

Meldung von Übernachtungsinformationen

1 - Die Betreiber von lokalen Beherbergungsbetrieben müssen die Unterbringung von Ausländern gemäß den Bestimmungen des Gesetzes Nr. 23/2007 vom 4. Juli, das die rechtliche Regelung der Einreise, des Aufenthalts, der Ausreise und der Abschiebung von Ausländern aus dem Staatsgebiet genehmigt, und der Verordnung Nr. 287/2007 vom 16. März in der geltenden Fassung mitteilen.

2 - Die Betreiber von lokalen Beherbergungsbetrieben müssen mit den nationalen Behörden bei der Erhebung und Bereitstellung von Daten über die Anzahl der Nutzer, Übernachtungen und andere für statistische Zwecke angeforderte Daten zusammenarbeiten.

Artikel 7

Sanitäre Einrichtungen

1 - Sanitäre Einrichtungen sind privat oder gemeinsam für mehrere Schlafzimmer und Schlafsäle.

2 - In den Wohnungen, Villen und Schlafzimmern muss mindestens eine Toilette für je vier Schlafzimmer und insgesamt maximal 10 Benutzer vorhanden sein.

3 - In den „Gästehäusern“ müssen gemeinsame sanitäre Einrichtungen, die nicht nach Geschlechtern getrennt sind, durch Türen getrennte Toiletten mit Sicherheitssystemen haben, die die Privatsphäre zulassen.

4 - In „Gästehäusern“ müssen mindestens eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche für je sechs Benutzerinnen und Benutzer vorhanden sein, die sich gemeinsame sanitäre Einrichtungen teilen.

Artikel 8

Bereiche und Anforderungen der örtlichen Unterkunftseinrichtungen

1 - Die Bereiche der örtlichen Beherbergungsbetriebe müssen den geltenden städtischen Bauvorschriften, einschließlich der Ausnahme- und Befreiungsregelungen, mit den in dieser Verordnung vorgesehenen Besonderheiten entsprechen.

2 - Örtliche Beherbergungsbetriebe unterstehen den allgemeinen Anforderungen nach Artikel 12 und den Sicherheitsanforderungen nach Artikel 13, beide Teil der Gesetzesverordnung Nr. 128/2014 vom 29. August, in der geltenden Fassung, mit den in dieser Verordnung festgelegten Besonderheiten.

ABSCHNITT II

Besondere Betriebsbedingungen von Beherbergungsbetrieben

Artikel 9

Raumdimensionen

1 - In Übereinstimmung mit den Allgemeinen Vorschriften über städtische Gebäude müssen in den Beherbergungsbetrieben folgende Mindestflächen der Räume zur Verfügung gestellt werden:

- a) 6,50 m² für das Einzelzimmer;
- b) 9 m² für das Doppelzimmer;
- c) 12 m² für den Dreibettzimmer;
- d) für jedes umbaubare Bett, das in den Zimmern aufgestellt werden muss, sind 3 m² zu den in den vorhergehenden Absätzen angegebenen Mindestgrößen hinzuzufügen;
- e) für Schlafsäle die Fläche, die sich aus der Anwendung der in Artikel 12 der vorliegenden Verordnung ergibt;

2 - Gebäude, die gesetzlich von der Einhaltung der in den Allgemeinen Vorschriften für städtische Gebäude festgelegten Normen ausgenommen sind, müssen eine Mindestfläche von 5,50 m² für das Einzelzimmer, 7 m² für das Doppelzimmer und 10 m² für das Dreibettzimmer gewährleisten.

Artikel 10

Gemeinschaftsbereiche

In Beherbergungsbetrieben können gemeinsame Empfangs- oder Rezeptionsbereiche sowie gemeinsame Wohn- und/oder Erholungsbereiche für die Nutzer vorgesehen sein, und diese Nutzungsarten können im selben Raum nebeneinander bestehen.

ABSCHNITT III

Besondere Betriebsbedingungen der *Hostels*

Artikel 11

Dimensionen

1 - *Hostels* erfüllen die im vorigen Abschnitt festgelegten Mindestflächen für Zimmer.

2 - Die Mindestfläche für den Raum, in dem die in Artikel 10 genannten Funktionen ausgeübt werden, beträgt 3 m² und wird entsprechend der Kapazität der Benutzer, die er aufnehmen kann, im Verhältnis von 0,50 m² erhöht.

Artikel 12

Schlafsäle

1 - Die Schlafsäle bestehen aus mindestens vier Betten/ Benutzern, die Etagenbetten oder übereinander gelegte Betten sein können.

2 - In den Schlafsälen werden die Betten individuell gemietet.

3 - In den Schlafsälen gibt es eine Mindestfläche von 2,50 m², plus 2,50 m² pro Bett oder Etagenbett und 1 m² pro Benutzer, mit der folgenden Formel:

$$2,50 \text{ m}^2 + (2,50 \text{ m}^2 \times \text{Anzahl der Betten oder Etagenbetten}) + (1 \text{ m}^2 \times \text{Anzahl der Benutzer})$$

4 - Die Schlafsäle verfügen über ein individuelles Fach für jedes Bett mit einem Verschlusssystem, mit einer minimalen Innenabmessung von 55 cm × 40 cm × 20 cm.

5 - In den Schlafsälen hat jedes Bett eine individuelle Beleuchtungsquelle.

6 - Im *Hostel* können auch Zimmer vermietet werden, sofern die Anzahl der Benutzer im Schlafsaal höher ist als die Anzahl der Benutzer im Zimmer.

7 - Nur „Gästehäuser“, die die Bedingungen für die Verwendung des Namens *Hostel* erfüllen, dürfen Schlafsäle haben.

Artikel 13

Gemeinsame Bereiche

1 - Zu den Gemeinschaftsräumen des *Hostels* können neben den in Artikel 10 genannten auch alle gesellschaftlichen Bereiche zur gemeinsamen Nutzung gehören, namentlich der Küchenbereich, der Ess- und Trinkbereich und der Waschbereich.

2 - Verfügt das *Hostel* über eine Küche mit freiem Zugang für die Gäste, so müssen die Gebrauchsanweisungen für die Geräte und die zu beachtenden Benutzungs- und Hygieneregeln sichtbar sein und mindestens in Portugiesisch und Englisch vorliegen.

3 - Die gemeinschaftlich genutzten Sozialräume des *Hostels* sind für die ausschließliche Nutzung durch die Nutzer und ihre Gäste bestimmt, sofern dies gestattet ist.

4 - Die *Hostels*, die über eine Küche oder einen Essbereich verfügen, müssen das Vorhandensein eines Sitzplatzes für je 10 Benutzer garantieren.

Artikel 14

Zugang für Benutzer mit eingeschränkter Mobilität

1 – Ein *Hostel* mit mehr als 50 Betten/ Benutzern muss über mindestens ein Zimmer und eine Sanitäreinrichtung verfügen, die an Benutzer mit eingeschränkter Mobilität angepasst ist, mit Ausnahme der in der Verordnung -Gesetz 163/2006, vom 8. August, in der aktuellen Fassung, gesetzlich vorgesehenen Situationen.

2 - Die im vorstehenden Absatz erwähnte Sanitäreinrichtung kann in eine gemeinsame Sanitäreinrichtung für Personen mit und ohne Mobilitätseinschränkungen integriert sein.

ABSCHNITT IV

Spezifische Betriebsbedingungen für lokale Beherbergungsbetriebe der Kategorien Wohnhaus und Apartment

Artikel 15

Sicherheitsanforderungen für Wohnhäuser und Apartments

Wohnhäuser und Apartments mit mehr als 10 Benutzern müssen den Sicherheitsvorschriften gegen Brandgefahren entsprechen, gemäß den Bestimmungen der Gesetzesverordnung Nr. 220/2008 vom

12. November in der aktuellen Fassung, und der technischen Vorschrift der Verordnung Nr. 1532/2008 vom 29. Dezember sowie den darin enthaltenen Ausnahmen.

KAPITEL III

AL-Beschilderung und Nachhaltigkeitsbedingungen

Artikel 16

AL-Schild

1 - Örtliche Beherbergungsbetriebe in den Kategorien von Zimmern, Apartments und Gästehäuser müssen am Eingang des Betriebes ein AL-Schild, im Einklang mit dem Artikel 18 Absätze 2 und 3 der Gesetzesverordnung Nr. 128/2014 vom 29. August in der geltenden Fassung aufweisen.

2 - Befindet sich der Eingang der Einrichtung innerhalb eines Gebäudes, kann ein identisches und kleineres Model mit den folgenden Merkmalen gewählt werden:

- a) Hergestellt aus transparentem kristallklarem, extrudiertem und poliertem Acryl von 5 mm Stärke, mit einer Abmessung von 100 mm × 100 mm;
- b) Eingraviert die Buchstaben "A" und "L" in Großbuchstaben, mit einem Zwischenraum, Schrifttyp Ariel, 100 pt in dunkelblau (Farbpalette Pantone: 280);
- c) Eingraviert unter den im vorstehenden Absatz vorgesehenen Buchstaben in Klammern in Großbuchstaben die Worte "(Alojamento Local)", Schrifttyp Ariel, 13 pt, in der gleichen Farbe;
- d) Die Befestigung der Platte erfolgt vorzugsweise mit Schrauben aus rostfreiem Stahl an jeder Ecke, mit einem Kopfdurchmesser von etwa 5 mm, oder alternativ mit anderen Befestigungen an den Ecken, wobei die Platte in jedem Fall 10 mm von der Wand entfernt sein muss.

Artikel 17

Bedingungen zur Nachhaltigkeit

Örtliche Beherbergungsbetriebe sollten die folgenden Bedingungen der ökologischen Nachhaltigkeit begünstigen:

- a) Annahme und Umsetzung von Praktiken, die einen effizienten Wasserverbrauch fördern;
- b) Praktiken annehmen und umsetzen, die den effizienten Energieverbrauch fördern, wenn nicht gesetzlich vorgeschrieben;
- c) Annahme und Umsetzung einer Informationspolitik über nachhaltige Tourismuspraktiken seitens der Benutzer;
- d) Ausschließliche Nutzung von biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln und Produkten;
- e) Bereitstellung von Geräten und Annahme von Verfahren für die Trennung fester Siedlungsabfälle;
- f) Kontinuierliche Schulung der Mitarbeiter zu guten Umweltpraktiken und Arbeitsstandards
- g) über eine Umweltzertifizierung oder ein Umweltqualitätssiegel verfügen, die bzw. das von einer nationalen oder internationalen Einrichtung von anerkanntem Wert vergeben wird.

KAPITEL IV

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Artikel 18

Inkrafttreten und Wirkung

1 - Diese Verordnung tritt innerhalb von 90 Tagen nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

2 - Die Betriebsbedingungen gelten für örtliche Beherbergungsbetriebe, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung im Nationalen Verzeichnis der örtlichen Beherbergungsbetriebe eingetragen werden.

3 - Örtliche Beherbergungsbetriebe, die im Nationalen Verzeichnis der örtlichen Beherbergungsbetriebe eingetragen sind, unterliegen nach Ablauf von 12 Monaten nach Inkrafttreten dieser Verordnung den in dieser Verordnung festgelegten Betriebsbedingungen.

Die Staatssekretärin für Tourismus, Rita Baptista Marques, am 4. November 2020.

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal - Azoren

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E, P-8600-678 Lagos

Tel: +351-282-780-270

Fax: +351-282-780-279

Email: anwalt@rathenau.com

Internet: www.anwalt-portugal.de