



## Q&A Σπίτι μου

### Α. Πληροφορίες και Χαρακτηριστικά Προγράμματος

#### 1. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το Πρόγραμμα;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Το Πρόγραμμα «Σπίτι μου» της Δ.ΥΠ.Α. (στο εξής «Πρόγραμμα»), θα υποστηρίξει την Πολιτική Κοινωνικής Στέγασης με στόχο τον μετριασμό του στεγαστικού προβλήματος της Ελλάδας. Το Πρόγραμμα θα αφορά την δημιουργία χρηματοδοτικού μέσου συγχρηματοδοτούμενων στεγαστικών δανείων.

#### 2. ΕΡΩΤΗΣΗ: Από που χρηματοδοτείται το Πρόγραμμα;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η χρηματοδότηση του Προγράμματος πραγματοποιείται από πόρους της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.).

#### 3. ΕΡΩΤΗΣΗ: Πώς διαμορφώνεται ο προϋπολογισμός του Προγράμματος;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Μέσω του προγράμματος θα παρέχονται συγχρηματοδοτούμενα στεγαστικά δάνεια προς ιδιώτες. Ο αρχικός προϋπολογισμός του χρηματοδοτικού μέσου συγχρηματοδοτούμενων δανείων ιδιωτών ύψους €500εκ. διπλασιάστηκε και ανέρχεται στο €1δισ. Οι πόροι του προγράμματος προέρχονται από την Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α. – πρώην Ο.Α.Ε.Δ.) που καταβάλλει το ποσό των €750εκ., για την χρηματοδότηση του 75% του κεφαλαίου των δανείων και σε ποσό €250εκ. ευρώ από τις εμπορικές τράπεζες για τη χρηματοδότηση του 25% του κεφαλαίου του δανείου. Επιπρόσθετα, θα υπάρξει πρόσθετο ποσό από τη Δ.ΥΠ.Α. για την κάλυψη των επιδοτούμενων τόκων και διαχειριστικών αμοιβών.

#### 4. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το οικονομικό πλεονέκτημα για τον δικαιούχο του Προγράμματος;

##### ΑΠΑΝΤΗΣΗ:

**Α.** Μηδενικό επιτόκιο δανείου για το 75% του κεφαλαίου που επιδοτείται από το πρόγραμμα με τη δυνατότητα το επιτόκιο να είναι μηδενικό για το σύνολο του δανείου σε περιπτώσεις νέων ζευγαριών που έχουν τρία ή παραπάνω παιδιά κατά την ημερομηνία υποβολής αίτησης χρηματοδότησης ή νέων ζευγαριών που κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου (έως 30 έτη) καταστούν τρίτεκνοι ή πολύτεκνοι.

**Β.** Κάλυψη από το πρόγραμμα του διαχειριστικού κόστους του δανειακού φακέλου κατά την εκταμίευσή που χρεώνει το εκάστοτε Πιστωτικό Ίδρυμα τον δανειολήπτη.





Γ. Τα δάνεια θα παρέχονται χωρίς την εφαρμογή της εισφοράς του Ν. 128/75 , που ανέρχεται σήμερα σε 0,12%.

**5. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι Γεωγραφικές περιοχές εφαρμογής;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Το πρόγραμμα αφορά σε όλη την επικράτεια.

**6. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιος αναλαμβάνει την πιστωτική σχέση με τον ενδιαφερόμενο;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η σύναψη δανείων, η εκταμίευση των δανείων και η παρακολούθηση αυτών, θα υλοποιηθούν από το Πιστωτικό Ίδρυμα και σύμφωνα με τις εσωτερικές διαδικασίες του τηρώντας τους όρους του προγράμματος όπως αυτοί ισχύουν και περιγράφονται από το Κεφάλαιο Α' του Μέρους Β' του ν. 5006/2022 (Α' 239), όπως τροποποιήθηκε με το ν.5045/2023 (Α'136) Κεφάλαιο Β' του Μέρους Ε', την υπ' αριθ. 189/2023 (Β. 1180) ΚΥΑ, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 72189/2023 ΚΥΑ (Β' 4934) και όλα τα συμβατικά έγγραφα του προγράμματος. Το Πιστωτικό Ίδρυμα θα έχει τη μόνη άμεση πιστωτική σχέση με την επιχείρηση.

**7. ΕΡΩΤΗΣΗ: Η δανειακή σύμβαση τι αφορά;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η δανειακή σύμβαση θα αφορά στην αγορά πρώτης κατοικίας. Αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο που αποκτάται, αφενός δηλώνεται στη φορολογική δήλωση του αιτούντος ως πρώτη κύρια κατοικία, αφετέρου χρησιμοποιείται εν τοις πράγμασι ως πρώτη κύρια κατοικία, δηλαδή κατά τον χρόνο της αγοράς όπως αναγράφεται στο σχετικό συμβόλαιο, είναι διαθέσιμη προς ιδιοκατοίκηση από τον αιτούντα και δεν είναι σε ημιτελή κατάσταση.

**8. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το μέγιστο ύψος χρηματοδότησης;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η χρηματοδότηση θα ανέρχεται σε 90% του ποσού του συμβολαίου αγοραπωλησίας, και σε κάθε περίπτωση, δεν θα ξεπερνά τις €150χιλ.

**9. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι διάρκεια δύναται να έχει το δάνειο;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Το δάνειο χορηγείται για έως και 30 έτη.

**10. ΕΡΩΤΗΣΗ: Παρέχεται Περίοδος Χάριτος;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όχι

**11. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι επιλέξιμες μορφές δανείων;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Δάνεια τακτής λήξης μηνιαίας τοκοχρεολυτικής απόσβεσης.

**12. ΕΡΩΤΗΣΗ: Προσφέρονται εξασφαλίσεις για την παροχή χρηματοδότησης;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Σε εξασφάλιση της απαίτησης από τα δάνεια λαμβάνεται εμπράγματα εξασφάλιση του υπό αγορά ακινήτου. Η αξία της εμπράγματης εξασφάλισης του υπό αγορά ακινήτου δεν θα





ξεπερνά το 120% του ποσού του δανείου. Τα δάνεια θα συνάπτονται χωρίς τη λήψη πρόσθετων ενοχικών εγγυητών, πέραν του πιστούχου.

### 13. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Για το 75% του κεφαλαίου του Δανείου, το μέρος δηλαδή που προέρχεται από το Πρόγραμμα, το επιτόκιο θα είναι μηδενικό. Για το 25% του κεφαλαίου του Δανείου, το μέρος δηλαδή που παρέχεται από την Τράπεζα, θα εφαρμόζεται επιτόκιο, όπως αυτό θα δηλωθεί από το κάθε πιστωτικό ίδρυμα κατά την υποβολή φακέλου κατόπιν της Δημόσιας Πρόσκλησης και το οποίο θα αποτυπωθεί και στην Επιχειρησιακή Συμφωνία. Η μονομερής αλλαγή της ανώτατης τιμής περιθωρίου επιτοκίου προς τα πάνω δεν είναι επιτρεπτή. Η Δ.ΥΠ.Α. και η ΕΑΤ θα δημοσιοποιούν τα επιτόκια των Τραπεζών που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα.

Το τελικό επιτόκιο του δανείου προκύπτει από το σταθμισμένο άθροισμα:

**$(75\% * 0\%) + (25\% * (\text{επιτόκιο κεφαλαίων τράπεζας}))$ .**

Τα δάνεια θα παρέχονται χωρίς την εφαρμογή της εισφοράς του Ν. 128/75, που ανέρχεται σήμερα σε 0,12%.

Το Επιτόκιο Δανείου θα επιδοτείται κατά 100% για όλη τη διάρκεια του δανείου σε περιπτώσεις:

- Νέων ζευγαριών που έχουν τρία ή παραπάνω παιδιά κατά την ημερομηνία υποβολής αίτησης χρηματοδότησης,
- Νέοι ή νέα ζευγάρια που, κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου (έως 30 έτη), καταστούν τρίτεκνοι ή πολύτεκνοι. Η επιδότηση επιτοκίου θα ξεκινά μετά την υποβολή στην Τράπεζα των απαιτούμενων δικαιολογητικών σχετικά με τη συμπλήρωση των προϋποθέσεων ένταξης στη κατηγορία των τρίτεκνων ή πολύτεκνων οικογενειών και θα αφορά το υπόλοιπο διάστημα αποπληρωμής του δανείου.

Οι προϋποθέσεις για την επιδότηση επιτοκίου ελέγχονται βάση του αριθμού εξαρτωμένων τέκνων, όπως αυτά αποτυπώνονται στα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά. Την στιγμή της αίτησης επιδότησης επιτοκίου (είτε είναι ταυτόχρονα με την αίτηση δανείου είτε μεταγενέστερη) ζητείται πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης. Αναφορικά με την ηλικία των τέκνων εφαρμόζονται και εδώ τα προβλεπόμενα στην Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων.

### 14. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το διαχειριστικό κόστος;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Το ποσό του διαχειριστικού κόστους που περιλαμβάνει όλα τα πάγια και εφάπαξ έξοδα του δανειακού φακέλου των τραπεζών για τη διαχείριση και έλεγχο επιλεξιμότητας των ωφελούμενων, θα δηλωθεί από το κάθε Πιστωτικό Ίδρυμα κατά την υποβολή φακέλου κατόπιν της Δημόσιας Πρόσκλησης και το οποίο θα αποτυπωθεί και στην Επιχειρησιακή Συμφωνία με κάθε Πιστωτικό Ίδρυμα που θα συμμετέχει στο Πρόγραμμα. Η μονομερής αλλαγή της ανώτατης τιμής διαχειριστικού κόστους φακέλου προς τα πάνω δεν είναι επιτρεπτή. Η Δ.ΥΠ.Α. και η ΕΑΤ θα δημοσιοποιούν το διαχειριστικό κόστος των Τραπεζών που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα.



**Αναλυτικότερα:**

- Το κόστος διαχείρισης του δανειακού φακέλου καταβάλλεται από το Πρόγραμμα κατά τον χρόνο εκταμίευσης του δανείου. Ο Τελικός Αποδέκτης δεν επιβαρύνεται επιπλέον για τα έξοδα φακέλου.
- Τα λοιπά έξοδα για την αγορά του ακινήτου (π.χ. νομικός έλεγχος, τεχνική εκτίμηση ακινήτου, κλπ.), θα δηλωθούν αναλυτικά από το κάθε πιστωτικό ίδρυμα κατά την υποβολή φακέλου κατόπιν της Δημόσιας Πρόσκλησης και θα αποτυπωθούν και στην Επιχειρησιακή Συμφωνία. Η μονομερής αλλαγή των λοιπών εξόδων προς τα πάνω δεν είναι επιτρεπτή. Η Δ.ΥΠ.Α. και η ΕΑΤ θα δημοσιοποιούν τα λοιπά έξοδα των Τραπεζών που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα.
- Λοιπά έξοδα που σχετίζονται με την εγγραφή του βάρους επί του ακινήτου όπως, δαπάνη για την έκδοση της δικαστικής απόφασης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης επί ακινήτου, τέλος για την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης, έξοδα για την υποβολή αίτησης έκδοσης πιστοποιητικών, την περίληψη της δικαστικής απόφασης και την έκδοση των πιστοποιητικών, έξοδα για τη δήλωση των δικαιωμάτων προσημείωσης, εφόσον λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο, έξοδα άρσης προσημείωσης, θα καταβάλλονται από τον πιστούχο.

**15. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει δυνατότητα πρόωρης εξόφλησης;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ο Δανειολήπτης δύναται να εξοφλήσει μερικώς ή στο σύνολό του το δάνειο πριν την ημερομηνία λήξης του χωρίς οποιαδήποτε ποινή ή άλλη επιβάρυνση.

**16. ΕΡΩΤΗΣΗ: Για τι διάστημα ισχύει η οικονομική προέγκριση που έλαβε ο ενδιαφερόμενος και τι οφείλει να κάνει στη συνέχεια για την ολοκλήρωση του αιτήματος;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Η προέγκριση ισχύει για εξήντα (60) ημέρες από τη γνωστοποίησή της στον αιτούντα. Εντός της σχετικής προθεσμίας ο αιτών οφείλει να γνωστοποιήσει στο Πιστωτικό Ίδρυμα το αιτούμενο ποσό δανείου, το ακίνητο που προτίθεται να αγοράσει και την τιμή στην οποία προτίθεται να το αγοράσει, και να προσκομίσει τα έγγραφα που απαιτούνται, ώστε το Πιστωτικό Ίδρυμα να κάνει τον απαραίτητο έλεγχο. Εφόσον η εν λόγω προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η οικονομική προέγκριση παύει να ισχύει.

**17. ΕΡΩΤΗΣΗ: Μπορώ να κάνω αίτηση σε περισσότερες από μία τράπεζες που συμμετέχουν στο πρόγραμμα;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** ΝΑΙ. Στην περίπτωση αυτή βέβαια ο αιτών επιβαρύνεται με το κόστος του κάθε διενεργούμενου Νομικού και Τεχνικού ελέγχου του ακινήτου. Ωστόσο η έγκριση και η αντίστοιχη δέσμευση ποσού θα γίνει επί μιας αιτήσεως.





## B. Κριτήρια Επιλεξιμότητας Δικαιούχων και Ακινήτων

### 18. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιοι είναι οι Δικαιούχοι του Προγράμματος;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Δικαιούχοι του Προγράμματος είναι άτομα ηλικίας κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη χορήγηση δανείου, από είκοσι πέντε (25) έως τριάντα εννέα (39) ετών, ή σύζυγοι ή πρόσωπα που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον ο ένας (1) εκ των δύο (2) είναι ηλικίας, κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη χορήγηση δανείου, από είκοσι πέντε (25) έως τριάντα εννέα (39) ετών, εφόσον, δεν διαθέτουν άλλο ακίνητο κατάλληλο για κατοικία τους και, ικανοποιούν τα εισοδηματικά κριτήρια όπως αποτυπώνονται στο πιο πρόσφατο εκκαθαριστικό και στα λοιπά δικαιολογητικά. Αναλυτικά οι προϋποθέσεις συμμετοχής και τα κριτήρια επιλεξιμότητας παρατίθενται στο Κεφάλαιο Α' του Μέρους Β', άρθρο 3 του ν. 5006/2022 (Α' 239) και στο Κεφάλαιο Β' του Μέρους Ε' του ν.5045/2023 (Α' 136).

### 19. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα εισοδηματικά κριτήρια που πρέπει να ικανοποιούν οι δικαιούχοι του Προγράμματος;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Τα ανώτατα όρια εισοδήματος, ταυτίζονται με τα όρια που καθορίζονται για την καταβολή του *επιδόματος θέρμανσης* ανάλογα με την εκάστοτε ισχύουσα Κοινή Υπουργική Απόφαση. Ενδεικτικά, για το 2023, αυτά ορίζονται ως εξής:

Τύπος δικαιούχου	Χαμηλότερο ετήσιο εισόδημα	Μέγιστο ετήσιο εισόδημα (2023)
Νέοι, άγαμοι	€10.000	€16.000
Ζευγάρια		€24.000 (+ €3.000 * αριθμός τέκνων)
Μονογονεϊκές οικογένειες		€27.000 (+ €3.000 * αριθμός τέκνων, πέραν του πρώτου)





Για όλες τις περιπτώσεις αξιολογείται το οικογενειακό εισόδημα, είτε οι σύζυγοι/μέρη συμφώνου συμβίωσης κάνουν κοινή, είτε χωριστή δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

**20. ΕΡΩΤΗΣΗ: Εάν αν ο αιτών έχει πλέον του δηλωθέντος εισοδήματός και αυτοτελώς φορολογούμενα ποσά θα αθροίζονται ή η πρέπει να ελέγχεται η προέλευσή τους, η περιοδικότητα και κατά περίπτωση να αθροίζονται;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με την περ. α' της παρ. 2 του α. 3 του ν. 5006/2022 οι αιτούντες θεωρούνται επιλέξιμοι εφόσον διαθέτουν συνολικό ετήσιο εισόδημα από 10.000€ έως το ποσό που αντιστοιχεί ανάλογα με την οικογενειακή τους κατάσταση στο εισοδηματικό κριτήριο που ορίζεται για τη λήψη του επιδόματος θέρμανσης.

Ως προς το κατώτατο εισοδηματικό όριο των 10.000€ λαμβάνεται υπ' όψιν το σύνολο των εισοδημάτων ανεξαρτήτως της πηγής προέλευσης και του κωδικού εγγραφής τους στην υποβληθείσα φορολογική δήλωση.

Ως προς τα ανώτατα ισχύοντα ανά περίπτωση εισοδηματικά όρια ισχύουν οι οδηγίες της ΑΑΔΕ αναφορικά με τα εισοδήματα που εξαιρούνται, όπως ισχύουν και για τη λήψη του επιδόματος θέρμανσης.

**21. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα κριτήρια επιλογής των ακινήτων που γίνονται αποδεκτά από το Πρόγραμμα για χρηματοδότηση;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όπως προβλέπεται στο άρθρο 4 του ν. 5006/2022 (Α' 239), το Πρόγραμμα υποστηρίζει τη δανειοδότηση για ακίνητα που

- i) θα χρησιμοποιηθούν ως κύρια κατοικία,
- ii) έχουν εμπορική αξία έως €200.000χιλ. (όπως αυτή αποτυπώνεται στο συμβόλαιο αγοράς),
- iii) έχουν μέγεθος έως 150τ.μ.,
- iv) έχουν παλαιότητα τουλάχιστον δεκαπέντε (15) έτη κατά τον χρόνο της αγοράς, όπως προκύπτει από την άδεια κατασκευής και
- v) βρίσκονται εντός οικιστικής περιοχής.

**22. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα κριτήρια για τον πωλητή του ακινήτου;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ο πωλητής του ακινήτου απαγορεύεται να αποτελεί συγγενή (του αγοραστή ή του έτερου μέλους ζευγαριού), εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας, Α' ή Β βαθμού, ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον αγοραστή, ενδεικτικά:

- παππούδες/γιαγιάδες σε σχέση με εγγόνια,
- αδέρφια σε σχέση μεταξύ τους.

Ο βαθμός συγγένειας αποδεικνύεται με πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης και πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, καθώς και με σχετικό σύμφωνο συμβίωσης όπως ειδικότερα





προβλέπεται στην υπ' αριθ. 189/2023 Κοινή Υπουργική Απόφαση «Καθορισμός ειδικότερων θεμάτων σχετικών με τη λειτουργία του προγράμματος «Σπίτι μου» του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Β' του ν. 5006/2022 (Α' 239)» (Β' 1180).

Τα ανωτέρω πιστοποιητικά αφορούν τόσο στον αιτούντα και στον σύζυγο/μέρος συμφώνου συμβίωσης όσο και στην πατρική και μητρική τους οικογένεια.

Στην περίπτωση που η προσκόμιση των εν λόγω δικαιολογητικών καθίσταται αδύνατη, γίνεται αποδεκτή υπεύθυνη δήλωση του άρ. 8 του ν. 1599/1986 με την οποία ο αιτών δηλώνει ότι η αγορά του ακινήτου δεν γίνεται από συγγενή α' ή β' βαθμού του αγοραστή ή από σύζυγο ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον αγοραστή (ν.5045/2023 (Β' 4934).

**23. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ημιτελές ακίνητο;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Δεν είναι επιλέξιμο στο Πρόγραμμα τα ημιτελή ακίνητα.

**24. ΕΡΩΤΗΣΗ: Στην περίπτωση που ο αιτών διαθέτει (είτε εξ ολοκλήρου είτε με ποσοστό συνιδιοκτησίας) περισσότερα του ενός ακίνητα με χρήση κατοικίας που όμως είναι ημιτελή, θεωρείται ως προς το κριτήριο υφιστάμενου ακινήτου επιλέξιμος;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Εφόσον οι αιτούντες “διαθέτουν περισσότερα του ενός (1) ακίνητα με χρήση κατοικίας, τεκμαίρεται ότι υπάρχει ακίνητο κατάλληλο για την κατοικία τους ανεξαρτήτως εάν πληρούνται ή όχι τα κριτήρια των υποπεριπτώσεων (δα), (δβ) και (δγ)” όπως αναφέρεται στο άρθρο 3, παρ. 1, περ. δ της ΚΥΑ. Ως εκ τούτου, ακόμα και εάν τα - περισσότερα του ενός- ακίνητα με χρήση κατοικίας είναι ημιτελή, οι αιτούντες δεν είναι επιλέξιμοι ως προς το κριτήριο υφιστάμενου ακινήτου.

**25. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ακίνητο το οποίο φέρει βάρος από προηγούμενο δάνειο;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Στην περίπτωση ακινήτου με βάρος (προηγούμενο δάνειο) αυτό θα γίνεται αποδεκτό προς χρηματοδότηση από το Πρόγραμμα, ακολουθώντας τη συνήθη διαδικασία των τραπεζών, ήτοι με χορήγηση δίγραμμης επιταγής προς εξόφληση του προηγούμενου δανείου και βεβαίωση από την Τράπεζα που είχε χορηγήσει το δάνειο ότι συναινεί στην άρση του βάρους και δεν έχει έτερη απαίτηση.

**26. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο υπολειπόμενο ποσοστό ακινήτου εάν μου ανήκει μέρος του ακινήτου; Ή είναι δυνατόν να αγοραστεί ποσοστό επί του ακινήτου;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Το επιλέξιμο προς αγορά ακίνητο, πρέπει να είναι ολοκληρωμένο ακίνητο, το δάνειο χορηγείται για την αγορά πρώτης κύριας κατοικίας όχι για την αγορά ποσοστού επί κατοικίας.

**27. ΕΡΩΤΗΣΗ: Μπορεί να αιτηθεί και να λάβει δάνειο άτομο που χρήζει δικαστικής συμπαράστασης, μέσω του δικαστικού συμπαραστάτη;**





**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ναι, ωστόσο απαιτείται η δικαστική απόφαση που ορίζει τον δικαστικό συμπαραστάτη και ειδική άδεια του εποπτικού συμβουλίου.

**28. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Να διευκρινισθεί εάν το προς αγορά ακίνητο πρέπει να βρίσκεται στον τόπο εργασίας. Στην περίπτωση των αστυνομικών, στρατιωτικών και των ένστολων γενικότερα ο τόπος εργασίας τους δεν είναι οριστικός. Υπάρχει μεγάλη πιθανότητα μετάθεσης. Μπορεί οι ένστολοι να λάβουν μέρος στο πρόγραμμα;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Τα κριτήρια επιλεξιμότητας του ακινήτου που θα αγοράσει ο εκάστοτε δικαιούχος μέσω του προγράμματος περιγράφονται αναλυτικά στο άρθρο 4 του ν. 5006/2022 και είναι τα εξής:

- α) να χρησιμοποιηθεί ως κύρια (πρώτη) κατοικία,
- β) να έχει αξία μέχρι διακόσιες χιλιάδες (200.000) ευρώ, όπως αυτή προσδιορίζεται στο συμβόλαιο αγοράς,
- γ) να έχει μέγεθος έως 150 τ.μ.
- δ) να βρίσκεται επί οικοδομής με παλαιότητα τουλάχιστον δεκαπέντε (15) έτη κατά τον χρόνο της αγοράς,
- ε) να βρίσκεται εντός οικιστικής περιοχής και

στ) η αγορά του να μη γίνεται από συγγενή πρώτου ή δεύτερου βαθμού του αγοραστή ή από σύζυγο ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον αγοραστή.

Πέραν των ανωτέρω, δεν τίθενται λοιπά κριτήρια για το ακίνητο προς αγορά, μπορεί δηλ. να αποκτηθεί ακίνητο με τα παραπάνω χαρακτηριστικά οπουδήποτε επιθυμεί στην επικράτεια ο δανειολήπτης, εφόσον πληροί τα λοιπά κριτήρια επιλεξιμότητας. Σύμφωνα με το Ν.5006/2022 το δάνειο που χορηγείται στο πλαίσιο του προγράμματος «Σπίτι μου» κατευθύνεται στην αγορά πρώτης κύριας κατοικίας των δικαιούχων.

Σημειώνεται ότι, το κριτήριο της σύνδεσης του ακινήτου με τον τόπο εργασίας του αιτούντος δεν αφορά το προς αγορά ακίνητο, αλλά αποτελεί ένα εκ των κριτηρίων καταλληλότητας τυχόν υφιστάμενου ακινήτου του αιτούντος, όπως αυτά προσδιορίζονται στην περ. δ' της παρ. 1 του άρθρου 3 της υπ' αριθ. 189/2023 ΚΥΑ (Β' 1180) και αποσκοπούν στο να διαπιστωθεί εάν το ήδη υπάρχον ακίνητο καλύπτει ή όχι τις στεγαστικές του ανάγκες.

**29. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Πως τεκμαίρεται ότι το ακίνητο προς αγορά βρίσκεται επί οικοδομής παλαιότητας τουλάχιστον 15 ετών;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 5006/2022, για να κριθεί ως επιλέξιμο το ακίνητο που αποκτάται πρέπει να βρίσκεται επί οικοδομής με παλαιότητα τουλάχιστον 15 ετών από το χρόνο της αγοράς. Η συνδρομή της προϋπόθεσης της παλαιότητας εξετάζεται με βάση την εκδοθείσα οικοδομική άδεια. Εν προκειμένω, το έτος αναφοράς για τα δάνεια που χορηγούνται μέχρι το τέλος του έτους 2023, είναι το 2008, εφόσον τυχόν δεν έχει







πραγματοποιηθεί κάποια μεταγενέστερη ενέργεια τροποποίησης/αναθεώρησης της πρώτης άδειας ή έκδοση νέας άδειας. Στην τελευταία αυτή περίπτωση πρέπει ο τεχνικός έλεγχος της τράπεζας να εξετάσει λεπτομερώς το βαθμό ολοκλήρωσης του ακινήτου βάσει της πρώτης αδείας. Θεωρείται ότι για να πληρείται η διάταξη, ο βαθμός ολοκλήρωσης δεν πρέπει να είναι μικρότερος από την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας του ακινήτου.

**30. ΕΡΩΤΗΣΗ: Προκειμένου το ακίνητο να είναι επιλέξιμο ως προς την έκτασή του, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 150τ.μ. Οι βοηθητικοί χώροι προσμετρώνται σε αυτά;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Σύμφωνα με το άρθρο 59 του Ν.5045/2023 «Το ακίνητο που αποκτάται αποτελεί ενιαία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία ή μονοκατοικία, και η έκτασή του δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εκατό πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.). Στα τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) του προηγούμενου εδαφίου δεν προσμετρώνται αυτά που αποτυπώνονται στο συμβόλαιο αγοράς ως παραρτήματα - παρακολουθήματα. Το ακίνητο που αποκτάται βρίσκεται εντός οικιστικής περιοχής, επί οικοδομής, η οποία κατά τον χρόνο της αγοράς, όπως αναγράφεται στο σχετικό συμβόλαιο, έχει παλαιότητα τουλάχιστον δεκαπέντε (15) έτη από τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.»

**Γ. Αξιολόγηση Καταλληλότητας ως Κατοικία Υφιστάμενων Ακινήτων**

**31. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι σημαίνει «δεν έχουν άλλο ακίνητο κατάλληλο για κατοικία»;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Το ερώτημα αφορά στο υφιστάμενο ακίνητο που ενδεχομένως διαθέτει ο υποψήφιος δανειολήπτης. Ο δικαιούχος ή σύζυγοι ή πρόσωπα που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης είναι επιλέξιμοι μόνο στην περίπτωση που στα περιουσιακά στοιχεία τους δεν υπάρχει ακίνητο κατάλληλο για χρήση κατοικίας.

Τα κατάλληλα για κατοικία ακίνητα περιλαμβάνουν όσα, στην περίπτωση άγαμου και άτεκνου δικαιούχου, έχουν μέγεθος άνω των 50 τ.μ., ενώ για τους υπόλοιπους το μέγεθος αυξάνεται κατά 10 τ.μ. ανά μέλος της οικογένειας (συμπεριλαμβανομένων και κυοφορούμενων τέκνων κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης. Επιπλέον, κατάλληλο θεωρείται ένα ακίνητο επί του οποίου διαθέτει ποσοστό συνιδιοκτησίας ανώτερο του 50% και διαθέτει, είτε πλήρη κυριότητα, είτε επικαρπία. Περαιτέρω, το ακίνητο βρίσκεται στην ίδια Περιφερειακή Ενότητα με τον τόπο εργασίας ή άσκησης επαγγέλματος του αιτούντος. Στην περίπτωση που ο τόπος εργασίας ή άσκησης επαγγέλματος του αιτούντος βρίσκεται εντός της Περιφέρειας Αττικής, το ακίνητο θεωρείται κατάλληλο εάν βρίσκεται εντός της Περιφέρειας Αττικής. Εάν το ακίνητο βρίσκεται σε νησί, πλην της Κρήτης, τότε κρίνεται κατάλληλο εάν συμφωνεί και με τον τόπο εργασίας στο ίδιο νησί.



**Επισημάνσεις:**

**α)** “Στην περίπτωση που ανακύπτει από τα ως άνω δικαιολογητικά ότι είτε μεμονωμένα οι αιτούντες, είτε μεμονωμένα οι σύζυγοι ή τα μέρη συμφώνου συμβίωσης, ανεξάρτητα εάν η αίτηση για τη χορήγηση του δανείου υποβάλλεται από κοινού ή από τον έναν εκ των δυο, είτε συνδυαστικά οι αιτούντες και οι σύζυγοι ή τα μέρη συμφώνου συμβίωσης, διαθέτουν οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε

περισσότερα τους ενός (1) ακίνητα με χρήση κατοικίας, τεκμαίρεται ότι υπάρχει ακίνητο κατάλληλο για την κατοικία τους ανεξαρτήτως εάν πληρούνται ή όχι τα κριτήρια των υποπεριπτώσεων (δα), (δβ) και (δγ) της παρούσας περίπτωσης”.

**β)** Το κυοφορούμενο τέκνο λογίζεται ως μέλος της οικογένειας, ως προς το αν το υφιστάμενο ακίνητο κατοικίας καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας. Σε περίπτωση αλλαγής της οικογενειακής κατάστασης λόγω γέννησης τέκνου, ως κρίσιμος χρόνος νοείται η ημερομηνία γνωστοποίησης στην Τράπεζα και όχι η ημερομηνία γέννησης του παιδιού.

**32. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Υπάρχουν πολλές περιπτώσεις που κάποιος εργάζεται με τηλεργασία, ή με μόνιμη/χρόνια απόσπαση, ή η εργασία του είναι στο εξωτερικό ή δεν ορίζεται τοπικά (πχ. ναυτικός, εισοδηματίας, ελεύθερος επαγγελματίας, κάνει πωλήσεις ή δουλειές σε όλη την Ελλάδα, έχει επιχειρήσεις σε διάφορα σημεία, κλπ). Σε αυτές τις περιπτώσεις πως ελέγχεται η κάλυψη της στεγαστικής ανάγκης σε υφιστάμενο ακίνητο;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Στο άρθρο 3, παρ. 1, περ. δ της ΚΥΑ ορίζονται τα κριτήρια καταλληλότητας σε υφιστάμενο ακίνητο. Στη γενική του διάσταση το ερώτημα καλύπτεται από τις επιμέρους περιπτώσεις της ανωτέρω διάταξης, ήτοι η σύμβαση του εργαζομένου προβλέπει αναλυτικά που παρέχει την εργασία του ο ελεύθερος επαγγελματίας (δηλώνει έδρα κάπου), ο μισθωτός επίσης με βεβαίωση εργοδότη δηλώνει έναν τόπο εργασίας κοκ. Εάν η συγκεκριμένη περίπτωση που θα εξεταστεί δεν εμπίπτει σε καμία από τις προβλεπόμενες στην περ. δ συνθήκες, τότε δύναται ο πολίτης που κατά την κρίση του ενώ διαθέτει ακίνητο τούτο δεν είναι κατάλληλο, να υποβάλλει αντίρρηση στην Επιτροπή Παρακολούθησης του Προγράμματος, η οποία και θα αξιολογήσει το συγκεκριμένο αίτημα.

<b>Δ. Λοιπά Θέματα</b>
------------------------

**33. ΕΡΩΤΗΣΗ:** Επιτρέπεται η εκμίσθωση του αποκτώμενου μέσω του Προγράμματος ακινήτου;

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Κατά τη διάρκεια του δανείου απαγορεύεται και είναι αυτοδικαίως άκυρη η εκμίσθωση του του αποκτώμενου ακινήτου, εκτός αν συναινεί η αρμόδια Επιτροπή που συγκροτείται για τον συντονισμό της υλοποίησης και την επίτευξη των στόχων του Προγράμματος.





Για παράδειγμα, σε περίπτωση που ο ωφελούμενος μετατεθεί και το αποκτώμενο μέσω του Προγράμματος ακίνητο δεν καλύπτει πλέον τις στεγαστικές του ανάγκες, έχει τη δυνατότητα υποβολής αιτήματος εκμίσθωσης προκειμένου να εξεταστεί από την αρμόδια Επιτροπή.

**34. ΕΡΩΤΗΣΗ: Δικαιούται τέκνο πολύτεκνης οικογένειας εξ αυτής της ιδιότητας να λάβει την επιδότηση επιτοκίου που προβλέπεται για πολύτεκνους γονείς στο Πρόγραμμα;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Όχι, καθώς αυτό δεν προκύπτει από το σκοπό, το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του Προγράμματος. Συγκεκριμένα, το Πρόγραμμα «Σπίτι μου» αποτελεί μία εκ των δράσεων της νέας Στεγαστικής Πολιτικής, η οποία έχει ως στόχο την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος και του δημογραφικού προβλήματος της Ελλάδας. Περαιτέρω, και από τις αναφορές στην υπ' αριθ. 189/2023 κοινή υπουργική απόφαση (Β' 1180), όπως ισχύει, είναι σαφές ότι το Πρόγραμμα αφορά στους τρίτεκνους και πολύτεκνους γονείς, καθώς τόσο στο τέλος της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 3 γίνεται αναφορά σε μεταβολή της οικογενειακής κατάστασης λόγω απόκτησης νέου τέκνου, όσο και στην παρ. 4 του άρθρου 7 αναφέρεται ρητώς ότι η επιδότηση επιτοκίου χορηγείται σε άτομα με την ιδιότητα του γονέα τρίτεκνης ή πολύτεκνης οικογένειας.

**35. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ωφελούμενος που απέκτησε τρίτο τέκνο μετά την εκταμίευση του δανείου για ακίνητο που αποκτήθηκε μέσω του Προγράμματος, δικαιούται επιδότηση επιτοκίου;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ναι. Σε περίπτωση μεταβολής της οικογενειακής κατάστασης λόγω απόκτησης νέου τέκνου, οι συνέπειες που προβλέπονται στο δεύτερο εδάφιο της περ. η) της παρ. 2 του άρθρου 4του ν. 5006/2022 και στην παρούσα επέρχονται μετά από γνωστοποίηση της μεταβολής αυτής στο πιστωτικό ίδρυμα.

**36. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι προθεσμίες για την χορήγηση δανείων;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Παρατίθενται αναλυτικά οι προθεσμίες του προγράμματος.

- Εντός εξήντα (60) ημερών από την αίτηση του δανειολήπτη, το Πιστωτικό ίδρυμα ελέγχει την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων και χορηγεί την οικονομική προέγκριση, η οποία ισχύει για 60 ημέρες από τη γνωστοποίησή της στον αιτούντα.
- Εντός της ανωτέρω προθεσμίας ο αιτών οφείλει να γνωστοποιήσει στο πιστωτικό ίδρυμα το αιτούμενο ποσό δανείου, το ακίνητο που προτίθεται να αγοράσει και την τιμή στην οποία προτίθεται να το αγοράσει και να προσκομίσει τα έγγραφα που απαιτούνται, ώστε το πιστωτικό ίδρυμα να κάνει τον απαραίτητο έλεγχο και να ενταχθεί η αίτηση στο πρόγραμμα. Εφόσον η εν λόγω προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η οικονομική προέγκριση παύει να ισχύει.
- Εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από την ημερομηνία της ένταξης της αίτησης στο Πρόγραμμα θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο νομικός και τεχνικός έλεγχος του υπό αγορά ακινήτου.





- Εφόσον ο αιτών επιθυμεί να συνεχίσει με έτερο ακίνητο, μπορεί να το πράξει υπό την προϋπόθεση ότι η ως άνω περιγραφόμενη διαδικασία, συμπεριλαμβανομένης της ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου του ακινήτου από το πιστωτικό ίδρυμα, δεν υπερβαίνει τις εκατόν είκοσι (120) ημέρες από την ένταξη της αίτησης στο Πρόγραμμα.
- Ο μέγιστος χρόνος για την υπογραφή της σύμβασης δανείου και την εκταμίευση του δανείου είναι έως έξι (6) μήνες από την ημερομηνία ένταξης της αίτησης στο Πρόγραμμα. Η εν λόγω προθεσμία παρατείνεται κατά δύο (2) μήνες εάν η αίτηση για εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης έχει υποβληθεί εντός της προθεσμίας των έξι (6) μηνών.

**37. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει δυνατότητα παράτασης των προθεσμιών του Προγράμματος, όπως αναφέρονται στην υπ' αριθ. 189/2023 ΚΥΑ;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Ναι, εφόσον δεν συντρέχει υπαιτιότητα του αιτούντος για την μη τήρηση των προθεσμιών (π.χ. καθυστέρηση στη μεταγραφή του συμβολαίου ή στην εγγραφή της προσημείωσης από το Κτηματολογικό Γραφείο). Τα αιτήματα παράτασης των προθεσμιών του Προγράμματος υποβάλλονται στα συνεργαζόμενα τραπεζικά καταστήματα και εξετάζονται από την αρμόδια Επιτροπή που συγκροτείται για τον συντονισμό της υλοποίησης και την επίτευξη των στόχων του Προγράμματος.

**38. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι σημαίνει «η αίτηση βρίσκεται σε αναμονή εξυπηρέτησης»;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Δεδομένου ότι έχει λήξει η προθεσμία υποβολής αιτήσεων για ένταξη στο Πρόγραμμα, όσες αιτήσεις έχουν ήδη σταλεί στην ΕΑΤ και βρίσκονται σε αναμονή εξυπηρέτησης θα λάβουν υπαγωγή με σειρά προτεραιότητας, μόνο εφόσον ακυρωθούν προγενέστερες, ήδη ενταγμένες αιτήσεις και αποδεσμευθούν πόροι.

**ΕΡΩΤΗΣΗ: Πού μπορώ να απευθυνθώ για ερωτήματα ή διευκρινίσεις;**

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** Για οποιαδήποτε απορία, μπορείτε να καλέσετε στο Τηλέφωνο Εξυπηρέτησης Κοινού 211-1058652, από Δευτέρα έως Παρασκευή 09:00-17:00 ή να υποβάλετε το ερώτημά σας μέσω email στην ηλεκτρονική διεύθυνση [spitimou@hdb.gr](mailto:spitimou@hdb.gr).

