



Συχνές Ερωτήσεις για το Πρόγραμμα «Σπίτι μου»

1. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιό είναι το νέο Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Με το Πρόγραμμα «Σπίτι μου» παρέχονται χαμηλότοκα ή άτοκα στεγαστικά δάνεια προς νέους και νέα ζευγάρια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας μέσω Πιστωτικών Ιδρυμάτων που συμμετέχουν σε αυτό.

Ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε συνολικό ύψος 500εκατ. ευρώ εκ των οποίων τα €375εκ. (75%) προέρχονται από πόρους της Δ.Υ.Π.Α. και τα υπόλοιπα 125εκατ. ευρώ (25%) από τις συμμετέχουσες τράπεζες.

2. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιοι είναι οι Δικαιούχοι του Προγράμματος – Όροι επιλεξιμότητας – Υποβολή αίτησης

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: α) 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 (δηλ. μέχρι 39 ετών 11 μηνών και 29 ημερών σε ημερολογιακό μήνα 30 ημερών και σε κάθε περίπτωση για τους γεννηθέντες το 1983 να μην έχει παρέλθει η ημερομηνία γενεθλίων τους), 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).

β) Οι όροι επιλεξιμότητας του φυσικού προσώπου δεν περιλαμβάνουν την υπηκοότητα, αλλά μόνο την **ηλικία**, το **εισόδημα** και τυχόν υφιστάμενο **κατάλληλο ακίνητο**.

Ως προς τον έλεγχο των εισοδημάτων πρέπει να ακολουθήσετε ό,τι ορίζεται στη σχετική ΚΥΑ. Στην περίπτωση έγγαμων προβλέπεται έλεγχος του οικογενειακού εισοδήματος. Το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να ζητήσει υποβληθείσα δήλωση εισοδήματος και από τον σύζυγο από την αρχή στην οποία την έχει υποβάλλει.

γ) Οι ενδιαφερόμενοι που πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5006/2022 και επιθυμούν να συμμετέχουν στο Πρόγραμμα υποβάλουν αίτηση σε συνεργαζόμενο με το Πρόγραμμα Πιστωτικό Ιδρυμα της επιλογής τους, προκειμένου να κριθεί κατά αρχήν η επιλεξιμότητά τους. Στη συνέχεια, και στο πλαίσιο συγκεκριμένων χρονικών περιθωρίων, ακολουθεί η συνήθης διαδικασία αξιολόγησης και έγκρισης στεγαστικού δανείου.

3. 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.

4. ΕΡΩΤΗΣΗ: Καταλληλόληταυφιστάμενου ακινήτου ως προς την κάλυψη στεγαστικών αναγκών δικαιούχων

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: 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 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, στο σημείο αξιολόγησης εάν το υφιστάμενο ακίνητο κατοικίας καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας. Σε περίπτωση αλλαγής της οικογενειακής κατάστασης λόγω γέννησης τέκνου τότε ως κρίσιμος χρόνος νοείται η ημερομηνία γνωστοποίησης στην Τράπεζα και όχι η ημερομηνία γέννησης του παιδιού.

- 5. 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.

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

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

- i) θα χρησιμοποιηθούν ως κύρια (πρώτη) 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.



7. 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' αριθμ. 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.

8. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το οικονομικό πλεονέκτημα για τον δικαιούχο του Προγράμματος και το σχήμα χρηματοδότησης;

- Μηδενικό επιτόκιο δανείου για το 75% του κεφαλαίου που επιδοτείται από το πρόγραμμα (με πόρους της Δ.Υ.Π.Α.). Το υπόλοιπο 25% του κεφαλαίου βαρύνεται με το επιτόκιο με το οποίο το κάθε πιστωτικό ίδρυμα συμμετέχει στο πρόγραμμα, ως εξής:

α/α	Πιστωτικό Ίδρυμα	Σταθερό Επιτόκι ο	Κυμαινόμενο Επιτόκιο	
			Επιτόκιο βάσης	Εύρος (%)
1	Alpha Bank		Euribor 3μήνου	2,20%
2	Attica Bank		Euribor 3μήνου	2,9%-4%
3	Eurobank		Euribor 3μήνου	1%-4%
4	Εθνική		Euribor 3μήνου	2%-2,5%
5	Παγκρήτια		Euribor 3μήνου	1,5%-2%
6	Συνεταιριστική Τράπεζα Ηπείρου		Euribor 3μήνου	2%-3,5%
7	Συνεταιριστική Τράπεζα Θεσσαλίας		Euribor μηνός	2%-4%
8	Συνεταιριστική Τράπεζα Καρδίτσας	5,00%	-	-



α/α	Πιστωτικό Ίδρυμα	Σταθερό Επιτόκιο	Κυμαινόμενο Επιτόκιο	
9	Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων		Euribor 3μήνου	1,5%-4,9%
10	Τράπεζα Πειραιώς		Euribor μηνός	2,50%

Σε περιπτώσεις δικαιούχων που έχουν τρία ή παραπάνω παιδιά κατά την ημερομηνία υποβολής αίτησης ή δικαιούχων που κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου (έως 30 έτη) καταστούν τρίτεκνοι ή πολύτεκνοι, το επιτόκιο που βαρύνει το ως άνω 25% του κεφαλαίου να **είναι μηδενικό**.

Οι προϋποθέσεις για την επιδότηση επιτοκίου ελέγχονται βάσει του αριθμού εξαρτημένων 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*.

- Η χρηματοδότηση θα ανέρχεται σε 90% του ποσού του συμβολαίου αγοραπωλησίας, και σε κάθε περίπτωση, δεν θα ξεπερνά τις €150χιλ.
- Τα δάνεια θα παρέχονται χωρίς την εφαρμογή της εισφοράς του Ν. 128/75, που ανέρχεται σήμερα σε 0,12%.
- Ο δανειολήπτης δεν επιβαρύνεται με το κόστος των εξόδων του δανειακού φακέλου που χρεώνει μεν το εκάστοτε Πιστωτικό Ίδρυμα αλλά καλύπτονται από το Πρόγραμμα κατά την εκταμίευση.
- Το δάνειο χορηγείται για περίοδο έως και 30 έτη.
- Ο Δανειολήπτης δύναται να εξοφλήσει μερικώς ή στο σύνολό του το δάνειο πριν την ημερομηνία λήξης του χωρίς οποιαδήποτε ποινή ή άλλη επιβάρυνση.

9. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιός 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) και την υπ' αριθμ. 189/2023 (Β'1180) Κοινή Υπουργική Απόφαση και όλα τα συμβατικά έγγραφα του προγράμματος.

Το Πιστωτικό Ίδρυμα θα έχει τη μόνη άμεση πιστωτική σχέση με τον δικαιούχο.

10. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται ο δικαιούχος

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Αναλυτικά αναφέρονται για τα έξοδα:

- 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 έξοδα διενέργειας νομικού κα τεχνικού ελέγχου από την Τράπεζα βαρύνουν τον δικαιούχο. Στον κάτωθι πίνακα αποτυπώνονται τα έξοδα νομικού και τεχνικού ελέγχου ανά τράπεζα :

ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ	Κόστος Νομικού και Τεχνικού Ελέγχου (ευρώ)
Alpha Bank	420,00 €
Eurobank	<ul style="list-style-type: none"> • Από 500€ Κόστος Τεχνικού & Νομικού Ελέγχου, το οποίο μεταβάλλεται υπό προϋποθέσεις (π.χ. προσαυξήσεις για περιοχές εκτός έδρας μηχανικού, νησιά, κλπ.). • Εως 650€ σε περίπτωση διενέργειας ελέγχου σε παραπάνω από 1 ακίνητα. Για κάθε επιπλέον ακίνητο, για το οποίο θα πραγματοποιηθεί Τεχνικός-Νομικός έλεγχος το κόστος ανέρχεται σε 350€ ανά ακίνητο. Στο πλαίσιο του Προγράμματος η συνολική χρέωση, δε θα υπερβαίνει τα 650€.
ΕΘΝΙΚΗ	<p>Κόστος Νομικού και Τεχνικού Ελέγχου Κατ' ελάχιστον €246. Σε ειδικές περιπτώσεις όπου πραγματοποιηθεί αλλαγή ακινήτου και χρειαστεί να πραγματοποιηθούν νέοι έλεγχοι ακινήτου, θα υπάρξει επιπλέον επιβάρυνση για την ολοκλήρωση του Νομικού και του Τεχνικού Ελέγχου.</p> <p>Σημειώνουμε ότι στα ως άνω έξοδα δεν περιλαμβάνονται 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. Αυτά θα καταβάλλονται από τον πιστούχο.</p>
ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ	<p>Κόστος Νομικού και Τεχνικού Ελέγχου (ευρώ)</p> <p>1. Κόστος Νομικού Ελέγχου: € 86,80*</p> <p>* - Αφορά σε έξοδα ελέγχου τίτλων ακινήτου προκειμένου να χορηγηθεί η έγκριση του δανείου και δεν περιλαμβάνει έξοδα εγγραφής προσημείωσης και τυχόν άλλα έξοδα που αφορούν στην εμπράγματα εξασφάλιση τα οποία βαρύνουν</p>



	<p>εξολοκλήρου τον δανειολήπτη.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Συμπεριλαμβάνεται ΦΠΑ, σήμερα 24%. - Σε περίπτωση μετάβασης δικηγόρου σε υποθηκοφυλακείο εκτός της έδρας του ο δανειολήπτης επιβαρύνεται με τα έξοδα μετακίνησης (€ 0,25/χλμ) καθώς και με τυχόν άλλα πραγματικά έξοδα μετάβασης και διαμονής. - Τα εν λόγω έξοδα αφορούν ανά ελεγχόμενο ακίνητο, εισπράττονται πριν από τη διενέργεια των αντίστοιχων ελέγχων και δεν επιστρέφονται εφόσον οι έλεγχοι πραγματοποιηθούν. <p>2. Κόστος Τεχνικού Ελέγχου: € 148,80**</p>
<p>ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΗΠΕΙΡΟΥ</p>	<p>400,00 €</p>
<p>ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ</p>	<p>350,00 €</p>
<p>ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ</p>	<p>300,00 €</p>
<p>ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ</p>	<p>350€+ ΦΠΑ</p>



<p>ΑΤΤΙΚΑ BANK</p>	<p>Κόστος Νομικού και Τεχνικού Ελέγχου (ευρώ) • Δαπάνη εκτίμησης Γης - Οριζόντιας ή Αυτοτελούς Κατοικίας : Πάγιο € 175 πλέον Φ.Π.Α. Η δαπάνη εκτίμησης περιλαμβάνει έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας ακινήτων εκτιμηθείσας αξίας έως € 600.000. Για εκτιμώμενα ακίνητα οδικής απόστασης > 40χλμ από την έδρα του εντολέα καταβάλλονται οδοιπορικά έξοδα με χρέωση € 0,25/χλμ. Επίσης καταβάλλονται έξοδα εισιτηρίων, πορθμείων, διοδίων σύμφωνα με τα παραστατικά που θα προσκομίζονται από τον εκτιμητή με μέγιστη αμοιβή το ποσό των 80 € πλέον ΦΠΑ.. Σε περιπτώσεις διανυκτέρευσης του εκτιμητή θα εκδίδεται τιμολόγιο και μέχρι του ποσού των € 70 (διανυκτέρευση και πρωινό) με μέγιστη αμοιβή το ποσό των € 120 / ημέρα πλέον ΦΠΑ και μία διανυκτέρευση. • Δαπάνη Νομικού Ελέγχου : 80 συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α. Σε καμία περίπτωση το συνολικό ποσό των εξόδων νομικού και τεχνικού ελέγχου ανά τελικό αποδέκτη δεν θα υπερβεί το ποσό των € 650. Τα ανωτέρω έξοδα εισπράττονται ανά ακίνητο.</p>
<p>ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ</p>	<p>500€, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ. Η αμοιβή αφορά μέγιστο ποσό για ένα ακίνητο και δεν περιλαμβάνει τυχόν οδοιπορικά που ενδέχεται να επιβαρύνουν λόγω ακινήτου σε απομακρυσμένες περιοχές όπου δεν υφίσταται κατάσταση της τράπεζας</p>

- Η μονομερής αλλαγή των λοιπών εξόδων προς τα πάνω δεν είναι επιτρεπτή.
- **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.

11. 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 Ιδρυμα 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 Ιδρυμα να κάνει τον απαραίτητο έλεγχο. Εφόσον η εν λόγω προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η οικονομική προέγκριση παύει να ισχύει.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ημιτελές ακίνητο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δεν είναι επιλέξιμα στο Πρόγραμμα τα ημιτελή ακίνητα.

16. ΕΡΩΤΗΣΗ: Αν διαθέτω, είτε καθ' ολοκληρία είτε κατά επιμέρους ποσοστό συνιδιοκτησίας, παραπάνω του ενός ακίνητα με χρήση κατοικίας, που όμως είναι ημιτελή, θεωρούμαι ως προς το κριτήριο υφιστάμενου ακινήτου επιλέξιμος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Εφόσον οι αιτούντες "διαθέτουν 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)" όπως αναφέρεται στο άρθρο 3, παρ. 1, περ. δ της ΚΥΑ. Ως εκ τούτου, ακόμα και εάν τα -



περισσότερα του ενός- ακίνητα με χρήση κατοικία είναι ημιτελή οι αιτούντες δεν είναι επιλέξιμοι ως προς το κριτήριο υφιστάμενου ακινήτου.

17. 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.

18. 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' αριθμ. 189/2023 ΚΥΑ (Β' 1180) και αποσκοπούν στο να διαπιστωθεί εάν το ήδη υπάρχον ακίνητο καλύπτει ή όχι τις στεγαστικές του ανάγκες.

19. Ερώτηση: Ποια είναι τα εισοδηματικά όρια για την υπαγωγή υποψήφιου δανειολήπτη στο Πρόγραμμα Δανείων "Σπίτι μου";

Απάντηση: 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 υπόψη 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 την λήψη του επιδόματος θέρμανσης.

20. Δικαιούται τέκνο πολύτεκνης οικογένειας εξ αυτής της ιδιότητας να λάβει την επιδότηση επιτοκίου που προβλέπεται για πολύτεκνους γονείς στο πρόγραμμα Σπίτι μου;

Απάντηση: Οχι, καθώς αυτό δεν προκύπτει από το σκοπό, το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του Προγράμματος Σπίτι μου. Συγκεκριμένα, το Πρόγραμμα Δανείων «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' αριθμ. 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.

21. Οι διαζευγμένοι με τέκνο/-α, οι οποίοι ασκούν από κοινού την γονική του/τους μέριμνα, ή οποίοι έχουν συνεπιμέλεια/επιμέλεια αυτού/-ών, θεωρούνται μονογονείς;

Απάντηση: Οχι. Η μογονεικότητα τεκμαίρεται στην περίπτωση που ασκείται η γονική μέριμνα εν τοις πράγμασι και αποκλειστικά από έναν από τους γονείς. Επομένως, ένας διαζευγμένος για να θεωρηθεί μονογονέας, θα έπρεπε να έχει την αποκλειστική γονική μέριμνα των τέκνων του και να προσκομίσει τα δικαιολογητικά που απαριθμούνται στην υποπερ. ββ' της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 3 της υπ' αριθμ. 189/2023 ΚΥΑ (Β'1180). Σημειώνεται ότι μόνο ως προς τα ανώτατα εισοδηματικά όρια, η κατηγορία των διαζευγμένων με τέκνο/-α, εντάσσεται στην ίδια εισοδηματική κατηγορία με τους μονογονείς, όπως αυτή προκύπτει από την υπ' αριθμ. Α.1156/2022 ΚΥΑ για τη λήψη επιδόματος θέρμανσης.



22. Πώς τεκμαίρεται ότι το ακίνητο προς αγορά βρίσκεται επί οικοδομής παλαιότητας τουλάχιστον 15ετών;

Απάντηση : 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 άδειας. Θεωρείται ότι για να πληρούται η διάταξη, ο βαθμός ολοκλήρωσης δεν πρέπει να είναι μικρότερος από την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας του ακινήτου.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Πού μπορώ να απευθυνθώ για ερωτήματα ή διευκρινίσεις;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Για οποιαδήποτε απορία, μπορείτε να καλέσετε στο Τηλέφωνο Εξυπηρέτησης Κοινού 1555, από Δευτέρα έως Παρασκευή 09:00-17:00.