



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 το προγράμματος θα παρέχονται συγχρηματοδοτούμενα στεγαστικά δάνεια προς ιδιώτες. Ο συνολικός προϋπολογισμός του χρηματοδοτικού μέσου συγχρηματοδοτούμενων δανείων ιδιωτών είναι €500εκ. Οι πόροι του προγράμματος προέρχονται από την Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α. – πρώην ΟΑΕΔ) που καταβάλλει το ποσό των € 375 εκ., για την χρηματοδότηση του 75% του κεφαλαίου των δανείων και σε ποσό €125εκ. 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: Ποιες Δράσεις υποστηρίζει το νέο Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το Πρόγραμμα υποστηρίζει τη χορήγηση στεγαστικών δανείων προς νέους και νέα ζευγάρια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με την παροχή χαμηλότοκων δανείων ή μηδενικού επιτοκίου μέσω Πιστωτικών Ιδρυμάτων που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα.

5. 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%.

6. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι Γεωγραφικές περιοχές εφαρμογής;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το πρόγραμμα αφορά σε όλη την επικράτεια.

7. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το σχήμα συγχρηματοδότησης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η συμμετοχή στο κεφάλαιο εκάστου δανείου, είναι κατά 75% άτοκα από το Πρόγραμμα και κατά 25% από τα Πιστωτικά Ίδρύματα. Με τον τρόπο αυτό, δημιουργείται ένα χαρτοφυλάκιο δανείων συνολικού ύψους €500εκ. στον αρχικό προϋπολογισμό των €375εκ. που παρέχονται από πόρους της Δ.Υ.Π.Α.

8. 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 την επιχείρηση.

9. ΕΡΩΤΗΣΗ: Η δανειακή σύμβαση τι αφορά;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η δανειακή σύμβαση θα αφορά την αγορά πρώτης κατοικίας.

10. 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.

11. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι διάρκεια δύναται να έχει το δάνειο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το δάνειο χορηγείται για έως και 30 έτη.

12. ΕΡΩΤΗΣΗ: Παρέχεται Περίοδος Χάριτος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι

13. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι επιλέξιμες μορφές δανείων;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δάνεια τακτής λήξης μηνιαίας τοκοχρεολυτικής απόσβεσης.

14. ΕΡΩΤΗΣΗ: Προσφέρονται εξασφαλίσεις για την παροχή χρηματοδότησης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σε εξασφάλιση της απαίτησης από τα δάνεια λαμβάνεται εμπράγματη 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.



15. 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.Υ.Π.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.

16. 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.Υ.Π.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.Υ.Π.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.

17. 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.

Β. 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).

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)

20. 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.

21. ΕΡΩΤΗΣΗ: Να διευκρινιστεί αν υπάρχει περιορισμός και ως προς την εκτίμηση που θα ολοκληρωθεί από την Τράπεζα. Για παράδειγμα: έστω ότι η εμπορική αξία του ακινήτου έχει εκτιμηθεί από τον συνεργαζόμενο μηχανικό της Τράπεζας στις €250.000, αλλά ο ενδιαφερόμενος έχει συμφωνήσει να αγοράσει το ακίνητο στις €200.000 (και άρα το συμβόλαιο αναγράφει €200.000). Αυτό συνεπάγεται απόρριψη της αίτησης από την Τράπεζα, ή λαμβάνεται υπόψη μόνο το ποσό την αξία που αναγράφεται στο συμβόλαιο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με το ν. 5006/2022 και στην ΚΥΑ ορίζεται αξία μέχρι €200.000 σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς. Δεν μπορεί να απορριφθεί ως μη επιλέξιμη κατοικία εφόσον το συμβόλαιο είναι μέχρι το ανωτέρω όριο.

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.

Η πιστοποίηση του βαθμού συγγένειας πραγματοποιείται 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).

23. ΕΡΩΤΗΣΗ: Στο άρθρο 5θ της ΚΥΑ αναγράφεται ότι : «Για την επιβεβαίωση ότι η αγορά του ακινήτου δε γίνεται από συγγενή α' ή β' βαθμού του αγοραστή ή από σύζυγο ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον αγοραστή, υποβάλλεται πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών και του συζύγου ή του μέρους συμφώνου συμβίωσης, ανεξάρτητα ένα η αίτηση χορήγησης δανείου υποβάλλεται από κοινού ή από τον έναν εκ των δύο». Με ποιόν τρόπο θα γίνεται η επιβεβαίωση συγγένειας β' βαθμού.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ζητείται πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του αιτούντος και της πατρικής/ μητρικής οικογένειας (του ίδιου και του συζύγου αν πρόκειται για έγγαμο ή του μέρους συμφώνου συμβίωσης).

24. ΕΡΩΤΗΣΗ: Αναφέροντας έως 39 ετών, εννοείται μέχρι και 1 ημέρα πριν κλείσει κάποιος τα 40 ή μέχρι να κλείσει τα 39; Δηλαδή αν είναι 39 και 1 μηνός θα μπορεί να συμμετέχει;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Τα φυσικά πρόσωπα που πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5006/2022 και επιθυμούν να συμμετάσχουν στο Πρόγραμμα είναι οι ενδιαφερόμενοι που κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη χορήγηση δανείου είναι ηλικίας από 25 έως 39 ετών.

Συνεπώς, οι ενδιαφερόμενοι που έχουν συμπληρώσει το 39ο έτος της ηλικίας τους, αλλά όχι το 40ο έχουν δικαίωμα συμμετοχής στο πρόγραμμα. Επομένως, στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος είναι 39 ετών και ενός μηνός έχει δικαίωμα συμμετοχής.

25. ΕΡΩΤΗΣΗ: Οι αιτούντες δάνειο πρέπει να είναι Ελληνικής υπηκοότητας/κάτοχοι Ελληνικής ταυτότητας; Η σύζυγος είναι κάτοικος Ελλάδος και ο σύζυγος κάτοικος εξωτερικού. Δικαιούται να κάνει αίτηση η σύζυγος; Εάν ναι, πως θα μπορούν να ελεγχθούν τα εισοδήματα του συζύγου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: 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.



26. ΕΡΩΤΗΣΗ: Για την επιβεβαίωση της ηλικίας του δικαιούχου είναι αποδεκτή από το πρόγραμμα άλλου είδους ταυτότητα εκτός από αστυνομική π.χ. ομογενούς, αλλοδαπού, διαβατήριο κλπ. Αντίστοιχα είναι αποδεκτό πιστοποιητικό γέννησης που έχει εκδοθεί σε άλλη χώρα εκτός της Ελλάδας π.χ. Κύπρος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως ορίζεται στο άρθρο 3, παρ. 1, περ. α, της ΚΥΑ, η ηλικία του αιτούντος αποδεικνύεται με πιστοποιητικό γέννησης ή αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας.

27. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το εισόδημα που λαμβάνεται υπόψη για την επιλεξιμότητα των πελατών; Συγκεκριμένα, αν ο ενδιαφερόμενος 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: Στην υπ' αριθμ. Α.1156/3.2.23 ΚΥΑ ορίζονται τα ανώτατα εισοδηματικά όρια και ο υπολογισμός τους. Το ετήσιο συνολικό οικογενειακό εισόδημά τους, ανεξάρτητα από την πηγή προέλευσής του, πραγματικό και τεκμαρτό είναι η διατύπωση που περιγράφει το άρθρο 2 της εν λόγω ΚΥΑ.

28. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει περιορισμός αναφορικά με την ηλικία των τέκνων για να κρίνεται η οικογένεια ως τρίτεκνη ή πολύτεκνη;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: 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.

29. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε περιπτώσεις συζύγων ή προσώπων που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης η αίτηση πρέπει να γίνει από τον/την σύζυγο που είναι κάτω των 39, ανεξαρτήτως εισοδήματος; Αν το εισόδημα το έχει αυτός που δεν πληροί το ηλικιακό κριτήριο, στο όνομα ποιου θα γίνει η αίτηση;

Περίπτωση 1: Έγγαμος και η αγορά γίνεται και από τους δύο,

Περίπτωση 2: Έγγαμος και η αγορά γίνεται μόνο από αυτόν που είναι εντός του ηλικιακού κριτηρίου, αλλά είναι εκτός εισοδηματικών κριτηρίων,

Περίπτωση 3: Έγγαμος αλλά η αγορά γίνεται μόνο από αυτόν που δεν καλύπτει το ηλικιακό κριτήριο, αλλά καλύπτει το εισοδηματικό κριτήριο.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Για όλες τις περιπτώσεις αξιολογείται το οικογενειακό εισόδημα, είτε κάνουν κοινή είτε χωριστή δήλωση φορολογίας εισοδήματος. Ο αιτών πρέπει να πληροί υποχρεωτικά το ηλικιακό όριο.

30. ΕΡΩΤΗΣΗ: Αν ένας μισθωτός (πχ. ιδιωτικός υπάλληλος) ήταν εκτός εισοδηματικών κριτηρίων με βάση το τελευταίο εκκαθαριστικό, αλλά σύμφωνα με τη βεβαίωση μισθοδοσίας του καλύπτει τις απαιτήσεις του Προγράμματος (πχ. ξεκίνησε να εργάζεται,



αυξήθηκε/μειώθηκε το εισόδημά του από την εργασία του, άλλαξε επάγγελμα, κλπ.) μπορεί να κριθεί επιλέξιμος από το πρόγραμμα; Τι συμβαίνει στην αντίθετη περίπτωση – δηλ. εάν σύμφωνα με το τελευταίο εκκαθαριστικό του είναι επιλέξιμος για το Πρόγραμμα αλλά σήμερα με βάση τη μισθοδοσία του είναι εκτός κριτηρίων;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στο άρθρο 3, παρ. 1, περ. γ της ΚΥΑ, ορίζεται ως δικαιολογητικό εισοδήματος είτε το Ε1 είτε το εκκαθαριστικό του τελευταίου φορολογικού έτους. Με τα εν λόγω δικαιολογητικά κρίνεται η επιλεξιμότητα του αιτούντα.

31. ΕΡΩΤΗΣΗ: Έγγαμη με ένα ανήλικο τέκνο που βρίσκεται σε διαδικασία συναινετικού διαζυγίου, αλλά δεν έχει βγει η οριστική απόφαση διαζυγίου, πώς αξιολογείται; Έγγαμη ή μονογονεϊκή οικογένεια;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στο άρθρο 3 παρ. 1 περ. β της ΚΥΑ ορίζονται ρητώς τα δικαιολογητικά της μονογονεϊκής οικογένειας.

32. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τα προκατασκευασμένα ακίνητα είναι επιλέξιμα στο Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Τα κριτήρια που θέτει το Πρόγραμμα για την επιλεξιμότητα του ακινήτου περιλαμβάνονται με σαφήνεια στο άρθρο 4 του ν. 5006/22. Πέραν των ανωτέρω κριτηρίων δεν τίθεται έτερο θέμα εξέτασης.

33. ΕΡΩΤΗΣΗ: Στα δικαιολογητικά (άρθρο 3 παράγραφος 1δ Κ.Υ.Α. αρ.189/2023) αναφέρεται ότι απαιτούνται για την ένταξη στο πρόγραμμα υποβολή Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτου (Ε9) και Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου έτους. Τι γίνεται όμως όταν δεν διαθέτει κανείς ακίνητο και δεν μπορεί να εκτυπώσει τέτοια πιστοποιητικά;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Εκτυπώνεται πιστοποιητικό (από το taxinet) στο οποίο αναφέρεται ότι δεν γίνεται σχετική δήλωση και υποβάλλεται από τον αιτούντα μαζί με σχετική Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986.

34. ΕΡΩΤΗΣΗ: Το κυοφορούμενο τέκνο λογίζεται ως μέλος της οικογένειας?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: 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.

35. ΕΡΩΤΗΣΗ: Επειδή συνηθίζεται να υπάρχει πολλές φορές καταχώρηση μεικτών τετραγωνικών μέτρων, ενώ σε άλλες περιπτώσεις καθαρών τετραγωνικών μέτρων (πχ. Θεσσαλονίκη), στην αίτηση βάζουμε τα μεικτά ή τα καθαρά για το κριτήριο των 150τμ;



ΑΠΑΝΤΗΣΗ: το Πρόγραμμα αφορά την αγορά κύριας κατοικίας 150 τμ. Αν το ερώτημα αφορά αναγωγή σε τ.μ. των κοινοχρήστων χώρων με τον όρο μεικτά τετραγωνικά, τότε για τους σκοπούς του Προγράμματος νοούνται τα καθαρά τετραγωνικά.

Γ. Αξιολόγηση Καταλληλότητας ως Κατοικία Υφιστάμενων Ακινήτων

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

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.

Επισήμανση: “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”.

37. ΕΡΩΤΗΣΗ: Παρακαλούμε να διευκρινιστεί τι θα ισχύει με την ψιλή κυριότητα. Για παράδειγμα ο έχων την ψιλή κυριότητα ακόμη και στο 100% σε ακίνητο που πληροί τις προδιαγραφές της Α' κατοικίας, θεωρείται επιλέξιμος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η ψιλή κυριότητα δεν περιλαμβάνεται στις διατάξεις της ΚΥΑ. Συνεπώς δεν προκύπτει η ύπαρξη ακινήτου που κρίνεται κατάλληλη για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των αιτούντων από ακίνητο που θα έχουν την ψιλή κυριότητα.

38. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σύμφωνα με την ΚΥΑ Άρθρο 3 παρ. 1 δα) που περιγράφονται οι περιπτώσεις των αιτούντων που προκύπτει η ύπαρξη ακινήτου που κρίνεται κατάλληλο για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών προβλέπεται ότι: το ακίνητο έχει εμβαδό



μεγαλύτερο από 50 τ.μ., το οποίο προσαυξάνεται κατά 10 τ.μ. για κάθε μέλος της οικογένειας που συγκατοικεί με τον αιτούντα (συμπεριλαμβανομένων και κυοφορούμενων τέκνων κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης). Παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν περιλαμβάνονται και οι βοηθητικοί χώροι.

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στα τ.μ. περιλαμβάνονται για το ακίνητο του Ε9/Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ οι χώροι που έχουν τον ίδιο ΑΤΑΚ (ενιαία οριζόντια αυτοτελής ιδιοκτησία).

39. ΕΡΩΤΗΣΗ: Παντρεμένο ζευγάρι με κοινή δήλωση. Η σύζυγος δεν έχει ακίνητο στο όνομά της, ο σύζυγος έχει, όμως η αίτηση θα γίνει μόνο από τη σύζυγο. Θα ελεγχθεί εφόσον υφίσταται ακίνητο στην ιδιοκτησία του συζύγου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι. Προκύπτει από το άρθρο 3, παρ.1, περ. δ της ΚΥΑ.

40. 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.

41. ΕΡΩΤΗΣΗ: Το προς αγορά ακίνητο θα πρέπει να ελεγχθεί εάν καλύπτει τη στεγαστική ανάγκη του δικαιούχου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Τα κριτήρια καταλληλότητας ισχύουν μόνο ως προς τυχόν υπάρχον ακίνητο σύμφωνα με το υποβληθέν Ε9 του αιτούντα (ακίνητο δηλ. που βρίσκεται ήδη στη κατοχή του ενδιαφερόμενου). Ως προς το ακίνητο προς αγοράς ισχύουν τα κριτήρια επιλεξιμότητας του άρθρου 4 του ν. 5006/2022.

Δ. Διαδικασία Αίτησης και Χρόνοι Υλοποίησης

42. ΕΡΩΤΗΣΗ: Με ποιο τρόπο υποβάλουν αίτηση χρηματοδότησης οι ενδιαφερόμενοι για τη λήψη δανείου στο πλαίσιο του Προγράμματος;



ΑΠΑΝΤΗΣΗ: 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 Ίδρυμα της επιλογής τους, προκειμένου να κριθεί κατά αρχήν η επιλεξιμότητά τους. Στη συνέχεια, και στο πλαίσιο συγκεκριμένων χρονικών περιθωρίων, ακολουθείται η συνήθης διαδικασία αξιολόγησης και έγκρισης στεγαστικού δανείου.

43. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει χρονική δέσμευση από το Πιστωτικό Ίδρυμα να ενημερώσει τον αιτούντα για το αποτέλεσμα αξιολόγησης της αίτησης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Τα συνεργαζόμενα Πιστωτικά Ιδρύματα ελέγχουν την πλήρωση των προϋποθέσεων επιλεξιμότητας καθώς και των δικαιολογητικών που έχουν ζητηθεί για κάθε αιτούντα και σε περίπτωση που αυτά πληρούνται, αξιολογούν την πιστοληπτική ικανότητα του αιτούντος με βάση τους σχετικούς εσωτερικούς τους κανονισμούς και αποφασίζουν για την προέγκριση ή όχι του δανείου και τα κριτήρια πιστοδότησης εντός εξήντα (60) ημερών από τη χρονική στιγμή που ο ενδιαφερόμενος υποβάλει την αίτηση.

44. 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.

45. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι οφείλει να κάνει το συνεργαζόμενο Πιστωτικό Ίδρυμα σε περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος ανταποκριθεί εντός προθεσμίας;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Αν τα στοιχεία προσκομισθούν από τον ενδιαφερόμενο εντός 60 ημερών από την γνωστοποίηση της οικονομικής προέγκρισης, το Πιστωτικό Ίδρυμα επικοινωνεί με την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Α.Ε., προκειμένου να ελεγχθούν τα παρακάτω:

- α) εάν τα στοιχεία που έχουν καταχωρηθεί είναι ορθά,
- β) εάν υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι στο Πρόγραμμα για τη δανειοδότηση,
- γ) εάν το προς απόκτηση ακίνητο έχει ζητηθεί να αποκτηθεί και από άλλον αιτούντα.

Η Ε.Α.Τ. δεσμεύει το ποσό του αιτούμενου δανείου μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία τελικής έγκρισης ή εν μέρει έγκρισης ή απόρριψης του δανείου από το πιστωτικό ίδρυμα, εντάσσει την συγκεκριμένη αίτηση στο Πρόγραμμα και κοινοποιεί στο Πιστωτικό Ίδρυμα τα αποτελέσματα του ελέγχου.

46. ΕΡΩΤΗΣΗ: Εφόσον το Πιστωτικό Ίδρυμα λάβει θετική απάντηση στο αίτημα του εκάστοτε ενδιαφερόμενου, τι οφείλει να κάνει και τι χρονικοί περιορισμοί θέτονται από το πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το Πιστωτικό Ίδρυμα διενεργεί νομικό και τεχνικό έλεγχο επί του ακινήτου που έχει ήδη υποδείξει ο αιτών/ η αιτούσα, ο οποίος θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός



προθεσμίας (60) ημερών από την θετική απάντηση της EAT στην αίτηση του Πιστωτικού Ιδρύματος.

47. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχουν χρονικοί περιορισμοί αναφορικά με την υπογραφή της εκάστοτε δανειακής συμβάσης και την εκταμίευση του δανείου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι, η υπογραφή της σύμβαση του δανείου και η εκταμίευση του συνολικού ποσού θα πρέπει να έχουν γίνει από τον ενδιαφερόμενο εντός χρονικού διαστήματος έξι μηνών από την έγκριση της αίτησης από την EAT. Σε περίπτωση που το ανωτέρω διάστημα παρέλθει άπρακτο, η ενταγμένη αίτηση απεντάσσεται από το Χαρτοφυλάκιο. Μόνο σε περιπτώσεις που υπάρξει επιβεβαιωμένη καθυστέρηση μετεγγραφής του ακινήτου δύναται ο ενδιαφερόμενος να αιτηθεί παράταση του χρόνου υπογραφής Σύμβασης Τελικού Αποδέκτη και Εκταμίευσης κατά δύο επιπλέον μήνες κατ' ανώτατο, εφόσον η σχετική αίτηση για εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης έχει υποβληθεί εντός της προθεσμίας των έξι μηνών.

48. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιά είναι η περίοδος χορήγησης δανείων;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η χορήγηση δανείων θα πραγματοποιείται έως την ανάλωση του ποσού του Προγράμματος. Η περίοδος έναρξης και λήξης της διαδικασίας υποβολής αιτήσεων καθορίζεται με αποφάσεις του Διοικητή της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.).

49. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιοι είναι οι συνεργαζόμενοι ΕΧΟ, ήτοι οι συνεργαζόμενες Τράπεζες;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Οι συνεργαζόμενες Τράπεζες είναι αναρτημένες μετά την έναρξη του Προγράμματος στην ιστοσελίδα της ΔΥΠΑ και της EAT.

Ε. Άλλες Ερωτήσεις

50. 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.

51. ΕΡΩΤΗΣΗ: Αν το ακίνητο κατοικίας που με ενδιαφέρει εμφανίζεται ότι εξετάζεται και από άλλον ενδιαφερόμενο (δυνητικό) δανειολήπτη μπορώ να συνεχίσω με την ίδια αίτηση να αναζητήσω άλλο ακίνητο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: ΝΑΙ, με παράταση του χρονικού ορίου υπόδειξης νέου ακινήτου κατοικίας έως 120 μέρες.

52. Το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα από τον αγοραστή ή τους αγοραστές – Τελικούς Αποδέκτες αν πρόκειται για συζύγους ή για μέρη συμφώνου συμβίωσης με κατανομή που θα γίνει κατά δήλωση του/ων αγοραστή/ών;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: ΟΧΙ. Στην παρ. 2γ του άρθρου 4 του Ν. 5006/2022 ορίζεται ότι:



Το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα από τον αγοραστή ή τους αγοραστές – Τελικούς Αποδέκτες αν πρόκειται για συζύγους ή για μέρη συμφώνου συμβίωσης με κατανομή του ποσοστού κυριότητας μεταξύ τους ανάλογη με την οικονομική συμβολή του καθενός στο χορηγούμενο δάνειο. Ο νόμος δηλ. συνδέει την κυριότητα με το ποσοστό συμμετοχής στην δανειακή σύμβαση.

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 ή να υποβάλετε το ερώτημά σας μέσω email στην ηλεκτρονική διεύθυνση tospitimou@dypa.gov.gr.