



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ II

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ & ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- Α. Πληροφορίες και Χαρακτηριστικά Προγράμματος
- Β. Βασικά Χαρακτηριστικά και Όροι των Δανείων
- Γ. Δικαιούχοι του Προγράμματος
- Δ. Επιλεξιμότητα Ακινήτου
- Ε. Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αιτήσεων - Δικαιολογητικά
- ΣΤ. Λοιπά Θέματα

Σημείωση: Όπου αναφέρεται ΚΥΑ, αφορά στην ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024) και στις τροποποιήσεις αυτής (ΦΕΚ Β' 1066/7.3.2025, ΦΕΚ Β' 1531/31.3.2025 και ΦΕΚ Β' 3167/24.6.2025)



Α. Πληροφορίες και Χαρακτηριστικά του Προγράμματος

1. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το Πρόγραμμα «Σπίτι μου II» (στο εξής «Πρόγραμμα»), υποστηρίζει την Πολιτική Κοινωνικής Στέγασης με στόχο τον μετριασμό του στεγαστικού προβλήματος της Ελλάδας. Το Πρόγραμμα αφορά στη δημιουργία χρηματοδοτικού μέσου συγχρηματοδοτούμενων στεγαστικών δανείων προς ιδιώτες βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων επιλεξιμότητας.

2. ΕΡΩΤΗΣΗ: Πώς διαμορφώνεται ο προϋπολογισμός του Προγράμματος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η χρηματοδότηση η οποία αξιοποιεί πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης ύψους €1 δις, κατευθύνεται σε συγχρηματοδοτούμενα δάνεια τα οποία καλύπτονται κατά πενήντα τοις εκατό (50%) από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης και κατά πενήντα τοις εκατό (50%) από ίδιους πόρους Πιστωτικού Ιδρύματος που λειτουργεί νομίμως στην Ελλάδα και συμμετέχει στο Πρόγραμμα.

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

ΑΠΑΝΤΗΣΗ:

Α. Μηδενικό επιτόκιο για το 50% του δανείου (που προέρχεται από το ΤΑΑ) ενώ **για το υπόλοιπο 50% του κεφαλαίου του δανείου** (που προέρχεται από τις εμπορικές Τράπεζες) **εφαρμόζεται ευνοϊκό επιτόκιο** με το οποίο το κάθε πιστωτικό ίδρυμα συμμετέχει στο Πρόγραμμα, κατά την υποβολή φακέλου κατόπιν της Δημόσιας Πρόσκλησης. Το επιτόκιο εκάστης Σύμβασης Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη που προκύπτει βάσει της αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αυτού κατά την πιστωτική πολιτική και εσωτερικές διαδικασίες του Πιστωτικού Ιδρύματος, δεν δύναται να υπερβαίνει το ανώτατο περιθώριο επιτοκίου που το Πιστωτικό Ίδρυμα έχει δηλώσει κατά τα ανωτέρω και σε καμία περίπτωση δεν υπερβαίνει εκείνο που κατά κανόνα εφαρμόζει το Πιστωτικό Ίδρυμα σε εμπραγμάτως εξασφαλισμένα στεγαστικά δάνεια.

Β. Το ποσό των τόκων για το μέρος που παρέχεται από την Τράπεζα επιδοτείται κατά 50%, εφόσον ο δικαιούχος είναι i) τρίτεκνος ή πολύτεκνος ή ii) καταστεί τρίτεκνος ή πολύτεκνος μετά από τη σύναψη του δανείου, ή iii) έχει δύο τέκνα κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης χρηματοδότησης και αποκτήσει την κύρια κατοικία του στους Δήμους Ορεστιάδας ή Σουφλίου ή Διδυμοτείχου, της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου.

Γ. Τα δάνεια παρέχονται χωρίς την εφαρμογή της εισφοράς του Ν. 128/75.

4. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες Γεωγραφικές περιοχές αφορά;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το πρόγραμμα αφορά σε όλη την επικράτεια.



Β. Βασικά Χαρακτηριστικά και Όροι των Δανείων

5. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε τι αφορά η δανειακή σύμβαση;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η δανειακή σύμβαση αφορά στην **αγορά ακινήτου που θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία**. Αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα από τον Τελικό Αποδέκτη ή τους Τελικούς Αποδέκτες, αν πρόκειται για συζύγους ή μέρη συμφώνου συμβίωσης, είναι κατάλληλο και διαθέσιμο προς ιδιοκατοίκηση από αυτόν/ούς και δεν βρίσκεται σε ημιτελή κατάσταση.

6. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το μέγιστο ύψος χρηματοδότησης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το ανώτατο ύψος χρηματοδότησης δύναται να ανέλθει στις **€190.000**, ποσό που κατά μέγιστο αντιστοιχεί στο **90%** της συμβολαιογραφικής αξίας του ακινήτου, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τις **€250.000**. Το τυχόν υπολειπόμενο τίμημα καλύπτεται από ίδιους πόρους του αγοραστή.

Το ποσό της χρηματοδότησης εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα του τελικού αποδέκτη, όπως αυτή αξιολογείται από την Τράπεζα, καθώς και από την εκτίμηση της εμπορικής αξίας του ακινήτου, κατόπιν του τεχνικού ελέγχου της Τράπεζας.

7. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι επιλέξιμες μορφές δανείων;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δάνεια τακτής λήξης μηνιαίας τοκοχρεολυτικής απόσβεσης.

8. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι η διάρκεια του δανείου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Από **3** έως και **30** έτη χωρίς δυνατότητα περιόδου χάριτος.

9. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όπως αναφέρεται στην απάντηση της ερώτησης Α.3, για το 50% του κεφαλαίου του Δανείου (που προέρχεται από το Πρόγραμμα), το επιτόκιο είναι μηδενικό. Για το υπόλοιπο 50% του κεφαλαίου του Δανείου (που παρέχεται από την Τράπεζα), εφαρμόζεται το επιτόκιο με το οποίο το κάθε πιστωτικό ίδρυμα συμμετέχει στο Πρόγραμμα. Το επιτόκιο εκάστης Σύμβασης Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη που θα προκύπτει βάσει της αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αυτού κατά την πιστωτική πολιτική και εσωτερικές διαδικασίες του Πιστωτικού Ιδρύματος, **δεν δύναται να υπερβαίνει το ανώτατο περιθώριο επιτοκίου που το Πιστωτικό Ίδρυμα έχει δηλώσει κατά τα ανωτέρω και σε καμία περίπτωση δε θα υπερβαίνει εκείνο που κατά κανόνα εφαρμόζει το Πιστωτικό Ίδρυμα σε εμπραγμάτως εξασφαλισμένα στεγαστικά δάνεια**. Επιπλέον, η μονομερής αλλαγή της ανώτατης τιμής περιθωρίου επιτοκίου προς τα πάνω δεν είναι επιτρεπτή. Η ΕΑΤ θα δημοσιοποιεί τα επιτόκια των Τραπεζών που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα.

Το **τελικό επιτόκιο του δανείου** προκύπτει από το σταθμισμένο άθροισμα:



$(50\% * 0\%) + (50\% * (\text{επιτόκιο κεφαλαίων τράπεζας}))$.

Τα δάνεια παρέχονται χωρίς την εφαρμογή της εισφοράς του Ν. 128/75.

Για τους **τρίτεκνους ή πολύτεκνους** που εντάσσονται στο Πρόγραμμα, το επιτόκιο του δανείου για **το μέρος που παρέχεται από την Τράπεζα επιδοτείται κατά 50%**, για όλη τη διάρκεια του δανείου. Το ίδιο ισχύει και για όσους έχουν **δύο τέκνα** κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης και αποκτήσουν **κατοικία στους Δήμους Ορεστιάδας ή Σουφλίου ή Διδυμοτείχου, της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου**.

Το επιτόκιο του δανείου, για το μέρος που παρέχεται από την Τράπεζα, επιδοτείται κατά 50%, και για όσους καταστούν τρίτεκνοι ή πολύτεκνοι κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου. Η επιδότηση επιτοκίου ξεκινά μετά την υποβολή στην Τράπεζα των απαιτούμενων δικαιολογητικών και αφορά το υπολειπόμενο διάστημα αποπληρωμής του δανείου.

10. ΕΡΩΤΗΣΗ: Προσφέρονται εξασφαλίσεις για την παροχή χρηματοδότησης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Προς εξασφάλιση της απαίτησης από τα δάνεια λαμβάνεται εμπράγματη εξασφάλιση του υπό αγορά ακινήτου σε ποσοστό που **δεν ξεπερνά το 120% του ποσού του δανείου**. Τα δάνεια συνάπτονται χωρίς τη λήψη πρόσθετων ενοχικών εγγυητών, πέραν του πιστούχου.

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

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η απόφαση χρηματοδότησης βασίζεται σε ασφαλή οικονομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ισχύουσα πιστωτική πολιτική και τις εσωτερικές διαδικασίες των Πιστωτικών Ιδρυμάτων, χωρίς την οποιαδήποτε συμμετοχή στις ως άνω διαδικασίες της ΕΑΤ ή του Ελληνικού Δημοσίου. Η σύναψη, εκταμίευση και παρακολούθηση των Συμβάσεων Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη, πραγματοποιούνται από το Πιστωτικό Ίδρυμα κατά το ρυθμιστικό και κανονιστικό πλαίσιο που το διέπει, τηρουμένων των όρων του προγράμματος όπως ισχύουν. Το Πιστωτικό Ίδρυμα έχει τη μόνη πιστωτική σχέση με τον Τελικό Αποδέκτη.

12. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει δυνατότητα πρόωρης εξόφλησης;

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

Γ. Δικαιούχοι του Προγράμματος

13. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιοι είναι οι Δικαιούχοι του Προγράμματος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δικαιούχοι του Προγράμματος είναι άτομα που συμπληρώνουν, κατά την 31η Δεκεμβρίου του έτους υποβολής της αίτησης, **τα 25 έτη κατ' ελάχιστο και τα 50 έτη κατά μέγιστο** ή σύζυγοι ή πρόσωπα που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον ο ένας (1) εκ των δύο (2) συμπληρώνει κατά την 31η Δεκεμβρίου του έτους υποβολής της αίτησης, **τα 25 έτη κατ' ελάχιστο και τα 50 έτη κατά μέγιστο**, εφόσον:

- α) **πληρούν τα εισοδηματικά κριτήρια του Προγράμματος,**
- β) **δεν διαθέτουν ακίνητο κατάλληλο για κατοικία τους.**

Από την ημερομηνία έναρξης υποβολής αιτήσεων για το Πρόγραμμα και έως τις 31/12/2025, επιλέξιμοι ως προς το ηλικιακό κριτήριο, νοούνται οι γεννηθέντες από 01/01/1975 έως και 31/12/2000.

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

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Οι δικαιούχοι θα πρέπει να ικανοποιούν τα εισοδηματικά κριτήρια που αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα, ανάλογα με την οικογενειακή τους κατάσταση:

Τύπος δικαιούχου	Ελάχιστο όριο εισοδήματος	Μέγιστο όριο εισοδήματος τελευταίου φορολ. έτους ή μέσος όρος των εισοδημάτων της τελευταίας τριετίας
Άγαμοι	€10.000	€20.000
Έγγαμοι ή Μέρη Συμφώνου Συμβίωσης		€28.000 (+ €4.000 * αριθμός τέκνων)
Μονογονεϊκές οικογένειες		€31.000 (+€5.000 * αριθμός τέκνων, πέραν του πρώτου)

Ως προς το κατώτατο εισοδηματικό όριο των €10.000 λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των ετήσιων φορολογητέων εισοδημάτων -πραγματικών ή τεκμαρτών- ανεξαρτήτως της πηγής προέλευσης και του κωδικού εγγραφής τους στη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων του τελευταίου φορολογικού έτους, πλέον των εισοδημάτων, επίσης του τελευταίου φορολογικού



έτους που αφορούν αποκλειστικά σε συντάξεις και προνοιακά επιδόματα των εξαρτώμενων τέκνων τους.

Ως προς το ανώτατο ανά περίπτωση εισοδηματικό όριο, στο ετήσιο φορολογητέο εισόδημα -πραγματικό ή τεκμαρτό- ανεξαρτήτως κατηγορίας και του κωδικού εγγραφής του στη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων του τελευταίου φορολογικού έτους, δεν περιλαμβάνεται το εισόδημα εκείνο, το οποίο αθροιστικά απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος του ν. 4172/2013, σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο για το έτος 2024, για τη λήψη του επιδόματος θέρμανσης.

Για τους έγγαμους/μέρη συμφώνου συμβίωσης αξιολογείται το ετήσιο οικογενειακό φορολογητέο -πραγματικό ή τεκμαρτό- εισόδημα, ανεξαρτήτως εάν οι σύζυγοι/μέρη συμφώνου συμβίωσης κάνουν κοινή ή χωριστή Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων.

Ο μέσος όρος εισοδημάτων των τριών τελευταίων φορολογικών ετών λαμβάνεται υπόψη στην περίπτωση που το εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, υπερβαίνει το ανώτατο εισοδηματικό όριο κατά τα ανωτέρω. Στην περίπτωση αυτή, η οικογενειακή κατάσταση του αιτούντος κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, λογίζεται ότι ισχύει και για τα τρία τελευταία φορολογικά έτη.

15. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι σημαίνει «δεν διαθέτουν ακίνητο κατάλληλο για κατοικία»;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στην περίπτωση της ύπαρξης ενός ή περισσότερων ακινήτων [Ε9 – κατηγορία ακινήτου - ΚΩΔ. 1: Κατοικία ή Διαμέρισμα (πλην μονοκατοικίας) και ΚΩΔ. 2: Μονοκατοικία, εξαιρουμένων αυτών που έχουν δηλωθεί στην κατηγορία ειδικών συνθηκών που ανήκει το ακίνητο, ΚΩΔ. 1: «Κτίσμα που τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, καθώς και κτίσμα για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης] τα οποία κατέχονται από τους αιτούντες κατά πλήρη κυριότητα ή επικαρπία, για τη διαπίστωση μη ύπαρξης κατάλληλου ακινήτου για κατοικία των δικαιούχων, λαμβάνεται υπόψη το κάτωθι κριτήριο, ήτοι:

το **συνολικό εμβαδόν της επιφάνειας των κύριων χώρων** κατοικιών (Ε9 – κατηγορία ακινήτου - ΚΩΔ. 1, ΚΩΔ. 2, εξαιρουμένων αυτών που έχουν δηλωθεί στην κατηγορία ειδικών συνθηκών - ΚΩΔ. 1)), είναι μικρότερο ή ίσο των 50 τ.μ., προσαυξανόμενο κατά 20 τ.μ. για το σύζυγο/μέρος συμφώνου συμβίωσης, 25 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και 30 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα (συμπεριλαμβανομένων και κυοφορούμενων τέκνων κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης).

Κατ' εξαίρεση, το συνολικό εμβαδόν της επιφάνειας των κύριων χώρων κατοικιών, **δικαιούχου με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%**, όπως επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία που παρέχονται από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕΠΑ), ή κατά περίπτωση από υγειονομική επιτροπή πιστοποίησης/γνωμάτευσης αναπηρίας ή άλλη αρμόδια αρχή, είναι μικρότερο ή ίσο των 70 τ.μ., προσαυξανόμενο κατά 20 τ.μ. για το σύζυγο/μέρος συμφώνου συμβίωσης, 25 τ.μ. για καθένα από



τα δύο πρώτα τέκνα και 30 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα (συμπεριλαμβανομένων και κυοφορούμενων τέκνων κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης).

Η κυοφορία αποδεικνύεται με σχετική ιατρική βεβαίωση.

16. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιοι είναι δικαιούχοι επιδότησης επιτοκίου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δικαιούχοι επιδότησης επιτοκίου είναι:

- Όσοι **έχουν τρία ή περισσότερα παιδιά** κατά την ημερομηνία υποβολής αίτησης χρηματοδότησης. Η επιδότηση επιτοκίου θα ισχύει καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου.
- Όσοι κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου (έως 30 έτη), **καταστούν τουλάχιστον τρίτεκνοι**. Η επιδότηση επιτοκίου θα ξεκινά μετά την υποβολή στην Τράπεζα των απαιτούμενων δικαιολογητικών σχετικά με την πλήρωση των προϋποθέσεων ένταξης στη κατηγορία των τρίτεκνων ή πολύτεκνων οικογενειών και θα αφορά το υπολειπόμενο διάστημα αποπληρωμής του δανείου.
- Όσοι **έχουν δύο παιδιά** κατά την ημερομηνία υποβολής αίτησης χρηματοδότησης και αποκτούν την κύρια κατοικία τους **στους Δήμους Ορεστιάδας ή Σουφλίου ή Διδυμοτεύχου**, της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου. Η επιδότηση επιτοκίου θα ισχύει καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου.

17. ΕΡΩΤΗΣΗ: Πώς νοείται το τελευταίο φορολογικό έτος για τους σκοπούς του Προγράμματος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ως τελευταίο φορολογικό έτος νοείται **το αμέσως προηγούμενο του έτους υποβολής αίτησης έτος**, εφόσον η υποβολή των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έχει εκκινήσει. Ο περιορισμός του προηγούμενου εδαφίου δεν ισχύει εάν έχει ήδη εκδοθεί οικονομική προέγκριση του δανείου από το πιστωτικό ίδρυμα.

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

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Οι αιτούντες θεωρούνται επιλέξιμοι εφόσον διαθέτουν συνολικό φορολογητέο (πραγματικό ή τεκμαρτό) εισόδημα από 10.000€ έως το ανώτατο όριο εισοδήματος, ανάλογα με την οικογενειακή τους κατάσταση.

Ως προς το κατώτατο εισοδηματικό όριο των €10.000 λαμβάνεται υπόψη **το σύνολο των ετήσιων φορολογητέων εισοδημάτων** -πραγματικών ή τεκμαρτών- ανεξαρτήτως της πηγής προέλευσης και του κωδικού εγγραφής τους στη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων του τελευταίου φορολογικού έτους, πλέον των εισοδημάτων, επίσης του τελευταίου φορολογικού έτους που αφορούν αποκλειστικά σε συντάξεις και προνοιακά επιδόματα των εξαρτώμενων τέκνων τους.



Ως προς το ανώτατο ανά περίπτωση εισοδηματικό όριο, στο ετήσιο φορολογητέο εισόδημα -πραγματικό ή τεκμαρτό- ανεξαρτήτως κατηγορίας και του κωδικού εγγραφής του στη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων του τελευταίου φορολογικού έτους, δεν περιλαμβάνεται το εισόδημα εκείνο, το οποίο αθροιστικά απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος του ν. 4172/2013, σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο για το έτος 2024, για τη λήψη του επιδόματος θέρμανσης.

Για τους έγγαμους/μέρη συμφώνου συμβίωσης αξιολογείται το **ετήσιο οικογενειακό φορολογητέο -πραγματικό ή τεκμαρτό- εισόδημα**, ανεξαρτήτως εάν οι σύζυγοι/μέρη συμφώνου συμβίωσης κάνουν κοινή ή χωριστή Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων.

19. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τα εισοδήματα από αγροτική επιχειρηματική δραστηριότητα, ακόμη και αν αυτά αφορούν αποκλειστικά αγροτικές επιδοτήσεις-ενισχύσεις συμπεριλαμβάνονται στο οικογενειακό εισόδημα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι. Για τον υπολογισμό του ανώτατου ανά περίπτωση εισοδηματικού ορίου, στο ετήσιο φορολογητέο εισόδημα -πραγματικό ή τεκμαρτό- **ανεξαρτήτως κατηγορίας και του κωδικού εγγραφής του στη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων του τελευταίου φορολογικού έτους**, δεν περιλαμβάνεται το εισόδημα εκείνο, το οποίο αθροιστικά απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος του ν. 4172/2013, σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο για το έτος 2024, για τη λήψη του επιδόματος θέρμανσης.

20. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε ποια εισοδηματική κατηγορία εντάσσονται οι διαζευγμένοι σύζυγοι ή τα μέρη συμφώνου συμβίωσης που έχει λυθεί ή ακυρωθεί, με ή χωρίς τέκνα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Οι διαζευγμένοι σύζυγοι ή τα μέρη συμφώνου συμβίωσης που έχει λυθεί ή ακυρωθεί, οι οποίοι δεν έχουν τέκνα, εντάσσονται **στην ίδια εισοδηματική κατηγορία με τους άγαμους**, ενώ εάν έχουν ένα ή περισσότερα ανήλικα τέκνα, εντάσσονται στην ίδια εισοδηματική κατηγορία με τους μονογονείς (ανεξαρτήτως εάν ασκούν επιμέλεια ή όχι).

21. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια θεωρείται η οικογενειακή κατάσταση όσων βρίσκονται εν διαστάσει;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όσοι βρίσκονται εν διαστάσει (χωρίς πράξη λύσης γάμου ή συμφώνου συμβίωσης ή αμετάκλητη δικαστική απόφαση) **θεωρούνται έγγαμοι.**

Σύμφωνα με την το άρ.5, παρ.1β της ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024): "Η οικογενειακή κατάσταση αποδεικνύεται με πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης που έχει εκδοθεί όχι νωρίτερα από ένα (1) μήνα πριν την υποβολή της αίτησης για χορήγηση δανείου και συμπληρωματικά με συμβολαιογραφική πράξη λύσης γάμου ή συμφώνου συμβίωσης ή αμετάκλητη δικαστική απόφαση περί λύσης γάμου συνοδευόμενη από το πιστοποιητικό περί κατάθεσης ή μη ενδίκων μέσων, ληξιαρχική πράξη θανάτου του συζύγου ή μέρους συμφώνου συμβίωσης ή σε περίπτωση κηρύξεως αφάνειας κατά νόμο, το αντίγραφο δικαστικής απόφασης, συνοδευόμενη από το πιστοποιητικό περί κατάθεσης ή μη ενδίκων μέσων. Σε περίπτωση υιοθεσίας τέκνου από ένα μόνο γονέα, εάν δεν προκύπτει από το πιστοποιητικό οικογενειακής



κατάστασης προσκομίζεται αντίγραφο δικαστικής απόφασης από την οποία να προκύπτει η υιοθεσία του τέκνου, συνοδευόμενη από το κατά νόμο πιστοποιητικό περί κατάθεσης ή μη ενδίκων μέσων."

22. ΕΡΩΤΗΣΗ: Οι διαζευγμένοι με τέκνο/α που ασκούν από κοινού τη γονική του/ς μέριμνα ή έχουν συνεπιμέλεια αυτού/ών, θεωρούνται μονογονείς;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι. Εντάσσονται στην εισοδηματική κατηγορία των μονογονεϊκών οικογενειών.

23. ΕΡΩΤΗΣΗ: Η άσκηση επιμέλειας τέκνων επηρεάζει την οικογενειακή κατάσταση και κατά συνέπεια την εισοδηματική κατηγορία;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η άσκηση επιμέλειας τέκνων δεν αποτελεί σημείο ελέγχου για το πρόγραμμα. Εφόσον τα τέκνα εμφανίζονται στο πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του αιτούντος, λαμβάνονται υπόψη για την οικογενειακή κατάστασή του, ως εκ τούτου και για την εισοδηματική κατηγορία του.

24. ΕΡΩΤΗΣΗ: Λαμβάνεται υπόψη η κυοφορία για τον υπολογισμό του εισοδηματικού κριτηρίου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η κυοφορία λαμβάνεται υπόψη ΜΟΝΟ για το κριτήριο της μη ύπαρξης ακινήτου, κατάλληλου για κατοικία και **ΟΧΙ** για τον υπολογισμό του εισοδηματικού κριτηρίου.

25. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι ισχύει στην περίπτωση που μία οικογένεια βάσει εκκαθαριστικού 2023 είχε ένα τέκνο και την 01.01.2024 απέκτησε δεύτερο; Στα εισοδηματικά κριτήρια υπολογίζεται το εισοδηματικό όριο με δύο τέκνα, βάσει του Πιστοποιητικού Οικογενειακής Κατάστασης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι, στα εισοδηματικά κριτήρια υπολογίζεται το εισοδηματικό όριο με δύο τέκνα, βάσει του Πιστοποιητικού Οικογενειακής Κατάστασης.

26. 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.

27. ΕΡΩΤΗΣΗ: Τέκνο τρίτεκνης ή πολύτεκνης οικογένειας δικαιούται να λάβει την επιδότηση επιτοκίου που προβλέπεται για τρίτεκνους και πολύτεκνους γονείς στο Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Στο Πρόγραμμα αναφέρεται ρητώς ότι η επιδότηση επιτοκίου αφορά στους τρίτεκνους και πολύτεκνους γονείς, ήτοι σε άτομα με την ιδιότητα του γονέα τρίτεκνης ή πολύτεκνης οικογένειας.



Δ. Επιλεξιμότητα Ακινήτου

28. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα κριτήρια επιλεξιμότητας των ακινήτων για χρηματοδότηση; Είναι επιλέξιμα ακίνητα που προέρχονται από αλλαγή χρήσης; Είναι επιλέξιμο ακίνητο που δημιουργήθηκε από νέα διαμερισμάτωση και διαχωρισμό μεγαλύτερης οικίας;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το Πρόγραμμα υποστηρίζει τη δανειοδότηση για ακίνητα που:

- I. Υφίστανται νόμιμα
- II. Διαθέτουν Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου
- III. Θα χρησιμοποιηθούν ως πρώτη κατοικία και κατά το χρόνο της αγοράς, όπως αναγράφεται στο σχετικό συμβόλαιο, είναι διαθέσιμα προς ιδιοκατοίκηση από τον/τους αιτούντα/ντες και δεν είναι σε ημιτελή κατάσταση.
- IV. Έχουν εμπορική αξία έως €250.000, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συμβόλαιο αγοράς.
- V. Αποτελούν ενιαία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία ή μονοκατοικία, και η έκτασή τους δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.). Στα τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) δεν προσμετρώνται αυτά που αποτυπώνονται στο συμβόλαιο αγοράς ως παραρτήματα – παρακολουθήματα του ακινήτου με ενοχικά ή εμπράγματα δικαιώματα.
- VI. Βρίσκεται επί οικοδομής ή αποτελεί οικοδομή, η οποία έχει κατασκευαστεί έως τις 31.12.2007. Κατ' εξαίρεση, το ακίνητο που αποκτάται από δικαιούχους που είναι άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό τουλάχιστον 67%, ή έχουν εξαρτώμενα τέκνα με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%, όπως επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία που παρέχονται από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕΠΑ) ή κατά περίπτωση από υγειονομική επιτροπή πιστοποίησης / γνωμάτευσης αναπηρίας ή άλλη αρμόδια αρχή, δύναται να βρίσκεται επί οικοδομής ή να αποτελεί οικοδομή, η οποία έχει κατασκευαστεί έως τις 31.12.2020.

Σημειώνεται ότι ο έλεγχος πλήρωσης των κριτηρίων επιλεξιμότητας του αποκτώμενου ακινήτου γίνεται από το Πιστωτικό Ίδρυμα.

29. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε περίπτωση ύπαρξης ακινήτων κατηγορίας 1 (διαμέρισμα) ή 2 (μονοκατοικία) με πλήρη κυριότητα και ποσοστό συνιδιοκτησίας της τάξεως του 25%, πώς υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν της επιφάνειας των κύριων χώρων, εφόσον ο ιδιοκτήτης είναι κάτοχος μέρους και όχι ολόκληρου του ακινήτου, ώστε να διαπιστωθεί η ύπαρξη ή μη ακινήτου κατάλληλου για την κατοικία του;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σε περίπτωση ύπαρξης ακινήτων κατηγορίας 1 ή 2, αθροίζεται το γινόμενο του ποσοστού κυριότητας επί του εμβαδού των κύριων χώρων των ακινήτων και κρίνεται εάν το συνολικό εμβαδό εμπίπτει στους όρους επιλεξιμότητας του Προγράμματος.



Παρατίθενται παραδείγματα επιλεξιμότητας βάσει κριτηρίου ύπαρξης ή μη ακινήτου κατάλληλου για κατοικία:

- **1^ο παράδειγμα:** έγγαμος με ένα παιδί διαθέτει Ε9 με πλήρη κυριότητα 100% σε κατοικία 60 τ.μ. και η σύζυγος αντίστοιχα πλήρη κυριότητα 100% σε διαμέρισμα 40 τ.μ. Το συνολικό εμβαδόν (60+40) είναι 100 τ.μ. Ο αιτών δεν είναι επιλέξιμος καθώς το συνολικό εμβαδόν ξεπερνά το όριο των 95 τ.μ. έγγαμου με ένα παιδί, σύμφωνα με το άρ.5 παρ 1.στ της ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024).
- **2^ο παράδειγμα:** έγγαμος διαθέτει διαμέρισμα 100 τ.μ. με 50% πλήρη κυριότητα κι άλλο ένα 50 τ.μ. με 50% πλήρη κυριότητα. Ο αιτών δεν είναι επιλέξιμος, καθώς το συνολικό εμβαδόν ξεπερνά το όριο των 70 τ.μ. για έγγαμο, σύμφωνα με το άρ.5 παρ 1.στ της ΚΥΑ του Προγράμματος, καθώς διαθέτει συνολικά 75 τ.μ. $[(100\text{τ.μ.} \times 50\% = 50\text{τ.μ.}) + (50\text{τ.μ.} \times 50\% = 25\text{τ.μ.}) = 75\text{τ.μ.}]$
- **3^ο παράδειγμα:** άγαμος διαθέτει διαμέρισμα 70 τ.μ., κατά 25% με πλήρη κυριότητα και μονοκατοικία 100 τ.μ., κατά 32,5% επίσης με πλήρη κυριότητα. Ο αιτών είναι επιλέξιμος καθώς το συνολικό εμβαδό των ακινήτων του, δεν ξεπερνά τα 50 τ.μ. $(70 \times 25\%) + (100 \times 32,5\%) = 17,5 + 32,5 = 50 \text{ τ.μ.})$.

30. ΕΡΩΤΗΣΗ: Πως τεκμαίρεται ότι το ακίνητο προς αγορά έχει κατασκευαστεί κατά περίπτωση έως την 31.12.2007 ή 31.12.2020;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Για την επιβεβαίωση της παλαιότητας του προς απόκτηση ακινήτου από το πιστωτικό ίδρυμα, προσκομίζεται η οικοδομική άδεια ή η τελευταία αναθεώρησή της. Στην περίπτωση αυτή, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (ενδεικτικά αν εκδόθηκε στις 30.9.2005 η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30.9.2007).

Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου στις ισχύουσες κατά την έκδοση της βεβαίωσης διατάξεις, περί ρύθμισης αυθαιρέτου, όπως εκδίδεται από το σχετικό πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής. Στην τελευταία περίπτωση, για τον υπολογισμό της παλαιότητας λαμβάνεται υπόψη η καταληκτική ημερομηνία του διαστήματος που αναγράφεται στο πεδίο παλαιότητας του αντίστοιχου φύλλου καταγραφής (ενδεικτικά εάν αναγράφεται, Παλαιότητα: Από 1.1.2003 μέχρι 31.12.2007, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 31.12.2007).

Για τους σκοπούς του Προγράμματος, το ακίνητο λογίζεται ως επιλέξιμο εφόσον για το 50% των κύριων χώρων του, η καταληκτική ημερομηνία του ως άνω διαστήματος που αναγράφεται στο πεδίο παλαιότητας του αντίστοιχου φύλλου καταγραφής είναι η 31.12.2007.

Σημειώνεται ότι κατ' εξαίρεση, το ακίνητο που αποκτάται από δικαιούχους που είναι άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό τουλάχιστον 67%, ή έχουν εξαρτώμενα τέκνα με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%, όπως επιβεβαιώνεται από τα στοιχεία που παρέχονται από το



Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕΠΑ) ή κατά περίπτωση από υγειονομική επιτροπή πιστοποίησης / γνωμάτευσης αναπηρίας ή άλλη αρμόδια αρχή, δύναται να βρίσκεται επί οικοδομής ή να αποτελεί οικοδομή, η οποία **έχει κατασκευαστεί έως τις 31.12.2020**.

Επίσης, για την επιβεβαίωση της νομιμότητας του προς απόκτηση ακινήτου και των τυχόν παραρτημάτων και παρακολουθημάτων αυτού από το πιστωτικό ίδρυμα, σε συνδυασμό με την περ. ι' της παρ. 1 της ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024) προσκομίζεται και η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (Η.Τ.Κ.) που αφορά σε κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία της αίτησης (για πχ διαμέρισμα, αποθήκη, θέση στάθμευσης, κτλ.).

31. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα κριτήρια του πωλητή του ακινήτου;

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

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

Ο βαθμός συγγένειας αποδεικνύεται με σχετικό σύμφωνο συμβίωσης και πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, αμφότερων πωλητή και αγοραστή και των συζύγων/μερών συμφώνου συμβίωσης, τόσο της πατρικής όσο και της μητρικής τους οικογένειας, , ανεξάρτητα εάν η αίτηση χορήγησης δανείου υποβάλλεται από κοινού ή από τον έναν εκ των δύο.

Στην περίπτωση που η προσκόμιση των εν λόγω δικαιολογητικών καθίσταται αδύνατη, γίνεται αποδεκτή υπεύθυνη δήλωση του άρ. 8 του ν. 1599/1986 του αγοραστή και του πωλητή με την οποία δηλώνεται ότι δεν υφίσταται σχέση συγγενείας εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας, Α' ή Β' βαθμού, ή προσώπου που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον/τους αγοραστή/ές ή τον/τους πωλητές αντίστοιχα.

32. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ημιτελές ακίνητο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Το ακίνητο που αποκτάται είναι επιλέξιμο εφόσον είναι κατάλληλο και διαθέσιμο προς ιδιοκατοίκηση από τον/τους ωφελούμενο/μενους και δεν βρίσκεται σε ημιτελή κατάσταση.

33. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ημιτελή κτίσματα προσμετρώνται στην επιφάνεια των ακινήτων για την διαπίστωση ύπαρξης ή μη ακινήτου κατάλληλου για κατοικία;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι. Αντιθέτως, για τον έλεγχο κατάλληλης κατοικίας για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, δεν λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια ακινήτου που έχει δηλωθεί στη στήλη «Ειδικών Συνθηκών», στον κωδικό 1: «Κτίσματα, τα οποία τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης».



34. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ακίνητο στο οποίο κατοικεί ενοικιαστής, το συμβόλαιο του οποίου δεν έχει λήξει;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Το ακίνητο είναι επιλέξιμο εφόσον αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα από τον ωφελούμενο ή τους ωφελούμενους, αν πρόκειται για συζύγους ή μέρη συμφώνου συμβίωσης και είναι κατάλληλο και διαθέσιμο προς ιδιοκατοίκηση από αυτόν/ούς και δεν βρίσκεται σε ημιτελή κατάσταση.

35. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ακίνητο με εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 50 τ.μ.;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι, δεν υφίσταται τέτοιος περιορισμός από το Πρόγραμμα. Τα κριτήρια επιλεξιμότητας ακινήτου αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 4, παρ.2.3 της ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024).

36. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ακίνητο το οποίο φέρει βάρος από προηγούμενο δάνειο του πωλητή/ών;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι. Στην περίπτωση ακινήτου με βάρος (προηγούμενο δάνειο που είχε λάβει ο πωλητής), αυτό δύναται να γίνει αποδεκτό προς χρηματοδότηση από το Πρόγραμμα, τηρουμένης της συνήθους διαδικασίας των τραπεζών, ήτοι με απευθείας 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.

Σημειώνεται ότι μεταξύ άλλων η αγορά του ακινήτου δεν μπορεί να γίνει από συγγενή εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας Α' ή Β' βαθμού του πωλητή ή από σύζυγο ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με αυτόν.

Το δάνειο του Προγράμματος δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανείου.

37. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο υπολειπόμενο ποσοστό ακινήτου, το οποίο εν μέρει ανήκει στον αιτούντα; Επιτρέπεται η αγορά ποσοστού επί ακινήτου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Το δάνειο χορηγείται για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά πλήρη κυριότητα και όχι για την αγορά ποσοστού επί κατοικίας, με εξαίρεση την από κοινού αγορά επιλέξιμου ακινήτου από συζύγους /μέρη συμφώνου συμβίωσης.

38. ΕΡΩΤΗΣΗ: Είναι επιλέξιμο ακίνητο που ανήκει σε εταιρεία στην οποία ο αιτών κατέχει ποσοστό;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. θ της ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024), «για την επιβεβαίωση ότι η αγορά του ακινήτου δεν γίνεται από συγγενή εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας Α' ή Β' βαθμού του πωλητή ή από σύζυγο ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με αυτόν, υποβάλλεται σχετικό σύμφωνο συμβίωσης και πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης αμφότερων πωλητή και αγοραστή και των συζύγων/μερών συμφώνου



συμβίωσης, τόσο της πατρικής όσο και της μητρικής τους οικογένειας». Συνεπώς, **δεν προβλέπεται να αγοράσει ο υποψήφιος δανειολήπτης ακίνητο από εταιρεία που συμμετέχει ο ίδιος.**

39. ΕΡΩΤΗΣΗ: Το προς αγορά ακίνητο πρέπει να βρίσκεται στον τόπο εργασίας; Στην περίπτωση των ένστολων, ο τόπος εργασίας τους δεν είναι οριστικός. Υπάρχει μεγάλη πιθανότητα μετάθεσης. Μπορούν οι ένστολοι να λάβουν μέρος στο πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Όχι. Το ακίνητο που χρηματοδοτείται στο πλαίσιο του προγράμματος, δε συνδέεται με τον τόπο εργασίας του αιτούντος.

Ε. Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αιτήσεων - Δικαιολογητικά

40. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει δυνατότητα υποβολής αίτησης σε περισσότερες από μία Τράπεζες που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Κάθε δικαιούχος οφείλει να υποβάλει αρχικά αίτηση σε μια από τις Τράπεζες που συμμετέχουν στο πρόγραμμα και για ένα μόνο ακίνητο. **Δικαίωμα υποβολής αίτησης σε έτερο Πιστωτικό Ίδρυμα** έχουν μόνο όσοι υπέβαλαν αρχικά αίτηση σε Τράπεζα, η οποία απορρίφθηκε κατά την πιστοληπτική αξιολόγησή της ή όσοι δεν έχουν λάβει απάντηση εντός τριάντα (30) ημερών από την υποβολή της αίτησής τους. Σημειώνεται ότι ακίνητο, το οποίο περιλαμβάνεται σε εν ισχύ Απόφαση Υπαγωγής δικαιούχου στο πρόγραμμα ΔΕΝ θα μπορεί να δηλωθεί από έτερο δικαιούχο.

41. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει δυνατότητα ελέγχου επιλεξιμότητας στο Πρόγραμμα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης gov.gr πριν την υποβολή αίτησης στο τραπεζικό κατάστημα?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι, ο υποψήφιος δανειολήπτης μπορεί να ελέγξει την επιλεξιμότητά του στο Πρόγραμμα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης gov.gr πριν υποβάλλει αίτηση στο τραπεζικό κατάστημα, καταχωρώντας τους προσωπικούς κωδικούς taxisnet στην Υπηρεσία του gov.gr, την οποία θα προσκομίσει στο τραπεζικό κατάστημα επιλογής του, προκειμένου να καταθέσει την αίτησή του για το Πρόγραμμα, συνοδευόμενη με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Σημειώνεται ότι η εν λόγω βεβαίωση δεν υποκαθιστά τον έλεγχο επιλεξιμότητας, στον οποίο το Πιστωτικό Ίδρυμα οφείλει να προβαίνει σε κάθε περίπτωση.

Παρατίθεται ο σύνδεσμος της Υπηρεσίας:

<https://www.gov.gr/ipiresies/periouisia-kai-phorologia/epidoteseis-politon/bebaiouse-epileximotetas-sto-programma-spiti-mou-ii>

42. ΕΡΩΤΗΣΗ: Για πόσο ισχύει η Βεβαίωση Επιλεξιμότητας στο πρόγραμμα «Σπίτι μου II»;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η Βεβαίωση Επιλεξιμότητας στο πρόγραμμα «Σπίτι μου II» ισχύει για όσο χρονικό διάστημα τα στοιχεία, που ελήφθησαν υπόψη για τον έλεγχο της συνδρομής των προϋποθέσεων επιλεξιμότητας στο πρόγραμμα είναι σύμφωνα με την ΚΥΑ και δεν έχουν μεταβληθεί.

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία έναρξης υποβολής φορολογικών δηλώσεων 2025, όσοι αιτούντες δεν έχουν λάβει οικονομική προέγκριση από το πιστωτικό ίδρυμα, οφείλουν αφού υποβάλουν την νέα φορολογική δήλωσή τους να αιτηθούν την επανέκδοση της σχετικής Βεβαίωσης Επιλεξιμότητας.

Η επιλεξιμότητα των δικαιούχων, που έχουν ήδη λάβει οικονομική προέγκριση ισχύει και δεν θίγεται από τα αναφερόμενα ανωτέρω.

43. ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε ποιες ενέργειες θα πρέπει να προβεί ο αιτών σε περίπτωση που τα στοιχεία που αντλούνται από την πλατφόρμα του gov.gr, δεν είναι ορθά;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο αιτών θα πρέπει να ενημερώσει τα ορθά στοιχεία του στα αντίστοιχα μητρώα, πριν την υποβολή νέας αίτησης.

- Τα προσωπικά στοιχεία του αιτούντος μετά την αυθεντικοποίηση αντλούνται από το Φορολογικό Μητρώο της ΑΑΔΕ. Η επισκόπηση των δεδομένων που τηρεί το Μητρώο για τον αιτούντα, πραγματοποιείται μέσω του συνδέσμου [Βεβαίωση φορολογικού μητρώου](#). Για περισσότερες πληροφορίες και τροποποίηση των στοιχείων του, ο αιτών θα πρέπει να απευθυνθεί στην [ΑΑΔΕ](#).
- Τα στοιχεία της οικογενειακής κατάστασης αντλούνται από το Μητρώο Πολιτών του Υπουργείου Εσωτερικών. Η επισκόπηση των δεδομένων που τηρεί το Μητρώο για τον αιτούντα, πραγματοποιείται μέσω του συνδέσμου [Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης](#). Για τροποποιήσεις στη δημοτολογική κατάσταση πολίτη, ο αιτών θα πρέπει να απευθυνθεί στις υπηρεσίες Δημοτολογίου του οικείου δήμου όπου τηρείται η οικογενειακή μερίδα του. Σημειώνεται ότι ψηφιακή υπηρεσία για τροποποιήσεις στη δημοτολογική κατάσταση πολίτη, δεν παρέχεται.
- Τα εισοδηματικά και περιουσιακά στοιχεία αντλούνται από το Φορολογικό Μητρώο της ΑΑΔΕ. Σε περίπτωση ανακρίβειας, ο αιτών θα πρέπει να απευθυνθεί στην [ΑΑΔΕ](#).
- Το ποσοστό αναπηρίας αντλείται από το Ψηφιακό Μητρώο Ατόμων με Αναπηρία του e-ΕΦΚΑ. Η επισκόπηση των δεδομένων που τηρεί το Μητρώο για τον αιτούντα πραγματοποιείται μέσω του συνδέσμου [Ψηφιακό Μητρώο Ατόμων με Αναπηρία](#).
- Τα στοιχεία επικοινωνίας αντλούνται από το Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας (ΕΜΕπ). Η επισκόπηση και τροποποίηση αυτών πραγματοποιείται μέσω του συνδέσμου [ΕΜΕπ](#). Σημειώνεται ότι είναι απαραίτητο για την υποβολή και διεκπεραίωση της αίτησης να έχετε επιβεβαιώσει τον αριθμό κινητού σας τηλεφώνου και να έχετε δώσει συγκατάθεση ότι επιθυμείτε οι φορείς της δημόσιας διοίκησης να επικοινωνούν μαζί σας ηλεκτρονικά.



44. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιος είναι αρμόδιος για τον έλεγχο των κριτηρίων ένταξης στο Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο έλεγχος πλήρωσης των κριτηρίων επιλεξιμότητας του αιτούντος γίνεται από το **Πιστωτικό Ίδρυμα**. Η πλήρωση των κριτηρίων επιλεξιμότητας ελέγχεται και επιβεβαιώνεται και κατά το χρόνο έγκρισης υπαγωγής στο Πρόγραμμα.

45. ΕΡΩΤΗΣΗ: Για πόσο 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 τουλάχιστον εξήντα (60) ημέρες από τη γνωστοποίησή της στον αιτούντα. Εντός του διαστήματος αυτού, 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 την Ηλεκτρονική Ταυτότητα του Κτηρίου (ΗΤΚ) και το σύνολο των εγγράφων που απαιτούνται, ώστε το Πιστωτικό Ίδρυμα να προβεί στον έλεγχο επιλεξιμότητας και ακολούθως να αιτηθεί στην ΕΑΤ την υπαγωγή της αίτησης στο πρόγραμμα. Εφόσον η εν λόγω προθεσμία -ή όποια κατά την πιστωτική πολιτική εκάστης Τράπεζας, ορίζεται πέραν των εξήντα (60) ημερών- παρέλθει άπρακτη, η οικονομική προέγκριση παύει να ισχύει. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι για τους σκοπούς του προγράμματος «Σπίτι Μου II», η επιλεξιμότητα του αιτούντος, όπως αυτή προέκυψε βάσει των στοιχείων που προσκομίστηκαν και αξιολογήθηκαν κατά τον χρόνο αρχικής έκδοσης της Οικονομικής Προέγκρισης, εξακολουθεί να ισχύει έως την υπογραφή της σχετικής δανειακής σύμβασης.

Επισημαίνεται ότι εντός της ισχύουσας έγκρισης υπαγωγής δεν επιτρέπεται η αλλαγή ακινήτου. Σε περίπτωση που ο δικαιούχος επιθυμεί να συνεχίσει με έτερο ακίνητο, ακυρώνεται η απόφαση υπαγωγής και υποβάλλεται εκ νέου αίτηση χρηματοδότησης.

46. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το χρονικό διάστημα για την ολοκλήρωση των ελέγχων εκ μέρους της ΕΑΤ, όπως αυτοί αναφέρονται στο άρ. 6 παρ. 7 (α, β και γ) της ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024);

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η διαδικασία υπαγωγής στο Πρόγραμμα και οι συστημικοί έλεγχοι που περιγράφονται στο άρ. 6 παρ. 7 (α, β και γ) **διενεργούνται με αυτοματοποιημένη διαδικασία και πιστοποιούνται άμεσα**, εφόσον υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι και τα στοιχεία που λαμβάνονται από το συνεργαζόμενο Πιστωτικό Ίδρυμα είναι ορθά και πλήρη.

Η ενημέρωση του αιτούντα για την υπαγωγή του στο Πρόγραμμα και την έναρξη του Νομικού και Τεχνικού Ελέγχου πραγματοποιείται από το Πιστωτικό Ίδρυμα.

47. ΕΡΩΤΗΣΗ: Από ποιον ενημερώνεται ο αιτών για την έγκριση Υπαγωγής του στο Πρόγραμμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Εφόσον επιβεβαιωθεί από το συνεργαζόμενο Πιστωτικό Ίδρυμα η επιλεξιμότητα του αιτούντος, η αίτησή του αποστέλλεται στην ΕΑΤ για υπαγωγή στο Πρόγραμμα.

Η ΕΑΤ, αφού ελέγξει και επιβεβαιώσει ότι:

α) τα στοιχεία που έχουν καταχωρισθεί από το Πιστωτικό Ίδρυμα είναι σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά του Προγράμματος,



- β) υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι στο Πρόγραμμα για τη δανειοδότηση και
γ) ο ΑΦΜ του αιτούντα και το ακίνητο δεν έχουν περιληφθεί σε άλλη υπαγωγή στο Πρόγραμμα,

δεσμεύει το ποσό του αιτουμένου δανείου από τον προϋπολογισμό του Προγράμματος, υπάγει τη συγκεκριμένη αίτηση στο Πρόγραμμα και ενημερώνει το πιστωτικό ίδρυμα για την έγκριση της υπαγωγής. Η προθεσμία ισχύος της έγκρισης υπαγωγής εκκινεί από την ημερομηνία κατά την οποία ενημερώθηκε συστημικά το πιστωτικό ίδρυμα.

Το Πιστωτικό Ίδρυμα, ενημερώνει με τη σειρά του, τον δικαιούχο για την υπαγωγή της αίτησής του στο Πρόγραμμα.

48. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιος αναλαμβάνει τα έξοδα διενέργειας νομικού και τεχνικού ελέγχου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο δικαιούχος επιβαρύνεται με:

- Τα έξοδα νομικού και τεχνικού ελέγχου του ακινήτου όπως αυτά δηλώθηκαν αναλυτικά από το κάθε πιστωτικό ίδρυμα κατά την υποβολή φακέλου κατόπιν της ανοικτής Πρόσκλησης και δημοσιοποιήθηκαν από την ΕΑΤ.
- Τα έξοδα που σχετίζονται με την εγγραφή του βάρους επί του ακινήτου όπως, δαπάνη για την έκδοση της πράξης εγγραφής βάρους επί ακινήτου από εντεταλμένο δικηγόρο, τέλος για την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης, έξοδα για την υποβολή αίτησης έκδοσης πιστοποιητικών, την περίληψη της εγγραφής βάρους από εντεταλμένο δικηγόρο και την έκδοση των πιστοποιητικών, έξοδα για τη δήλωση των δικαιωμάτων προσημείωσης, εφόσον λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο, έξοδα άρσης προσημείωσης.

49. ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι προθεσμίες από την αίτηση έως τη σύναψη δανειακής σύμβασης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Παρατίθενται αναλυτικά οι προθεσμίες του προγράμματος.

- Εντός τριάντα (30) ημερών από την αίτηση του δανειολήπτη, το Πιστωτικό ίδρυμα ελέγχει τη πλήρωση των κριτηρίων επιλεξιμότητας και πιστοληπτικής ικανότητας δικαιούχου και χορηγεί την οικονομική προέγκριση, η οποία ισχύει για τουλάχιστον εξήντα (60) ημέρες από τη γνωστοποίησή της στον αιτούντα. Σε περίπτωση που ο αιτών δεν λάβει οικονομική προέγκριση εντός του ως άνω χρονικού διαστήματος των 30 ημερών, δύναται να υποβάλλει αίτηση σε άλλο πιστωτικό ίδρυμα.
- Εντός εξήντα (60) ημερών από τη χορήγηση της οικονομικής προέγκρισης, ο αιτών οφείλει να γνωστοποιήσει στο Πιστωτικό Ίδρυμα το αιτούμενο ποσό δανείου, βάσει του ακινήτου που προτίθεται να αγοράσει και του συμφωνημένου τιμήματος αγοράς του και να προσκομίσει την Ηλεκτρονική Ταυτότητα του Κτηρίου (ΗΤΚ) και τα λοιπά έγγραφα που απαιτούνται για τον έλεγχο επιλεξιμότητας, ώστε στη συνέχεια να αιτηθεί στην ΕΑΤ την υπαγωγή της αίτησης στο πρόγραμμα.



- Σε περίπτωση που το ακίνητο έχει ήδη περιληφθεί σε εγκεκριμένη υπαγωγή άλλου δικαιούχου, ο αιτών εφόσον επιθυμεί, μπορεί να αναζητήσει έτερο ακίνητο, υποβάλλοντας εκ νέου αίτηση υπαγωγής στο Πρόγραμμα.
- Ο ΕΧΟ διενεργεί νομικό και τεχνικό έλεγχο επί του ακινήτου. Εάν από τον έλεγχο προκύπτει ότι πληρούνται οι όροι και οι προϋποθέσεις χορήγησης του δανείου, ενημερώνεται ο δικαιούχος να προβεί στη σύναψη του οριστικού συμβολαίου αγοράς του ακινήτου. Κατόπιν της σύναψης του οριστικού συμβολαίου αγοράς, ο ΕΧΟ συνάπτει τη Σύμβαση Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη. Η εκταμίευση πραγματοποιείται σύμφωνα με την πολιτική και τις διαδικασίες που εφαρμόζει ο κάθε ΕΧΟ.
- Η έγκριση υπαγωγής ισχύει για εκατόν πενήντα (150) ημέρες από τη γνωστοποίησή της στον αιτούντα, εντός των οποίων πρέπει να έχει συναφθεί το οριστικό συμβόλαιο αγοράς και η Σύμβαση Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη. Αναφορικά δε με τις εγκρίσεις υπαγωγής που βρίσκονται σε ισχύ κατά τη δημοσίευση της υπ' αριθ. 107294/19.06.2025 (Β'3167/24.06.2025) ΚΥΑ, διευκρινίζεται ότι σε αυτές, χορηγείται αυτοδίκαιη παράταση έως εξήντα (60) ημερών, ώστε το χρονικό διάστημα ισχύος τους να εναρμονίζεται με εκείνο των εγκρίσεων υπαγωγής που χορηγούνται εφεξής, -ήτοι να καταλήγουν να έχουν και αυτές ισχύ συνολικά εκατόν πενήντα (150) ημέρες-. Σε περίπτωση που, κατά τη λήξη ισχύος της εγκεκριμένης υπαγωγής, ο δικαιούχος έχει υπογράψει μεν το οριστικό συμβόλαιο αγοράς αλλά, δεν έχει ακόμη συναφθεί η Σύμβαση Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη, η ως άνω υπαγωγή παρατείνεται για τριάντα (30) ακόμη ημέρες, κατόπιν προηγούμενης ενημέρωσης της ΕΑΤ, με ευθύνη του ΕΧΟ, προ της ημερομηνίας λήξης της οικείας εγκεκριμένης υπαγωγής.
- Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 και εφόσον έχει χορηγηθεί παράταση για την έγκριση υπαγωγών στο πρόγραμμα, οι ως άνω προθεσμίες ισχύος των υπαγωγών αυτών δύναται να συντημηθούν αναλόγως, ώστε η ημερομηνία σύναψης της Σύμβασης Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη να είναι έως τις 30.6.2026, όπου λήγει η περίοδος χορήγησης Δανείων.
- Εφόσον παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία παράτασης, η εγκεκριμένη υπαγωγή παύει να ισχύει και αποδεσμεύεται το ποσό αυτής από τον προϋπολογισμό του Προγράμματος.
- Σε περίπτωση που ο δικαιούχος επιθυμεί να υποβάλει εκ νέου αίτημα, αυτό οδηγεί σε νέα υπαγωγή, εφόσον υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι στον προϋπολογισμό του Προγράμματος. Σε αντίθετη περίπτωση (όπου έχουν εξαντληθεί οι διαθέσιμοι πόροι του Προγράμματος), η αίτηση μεταφέρεται σε λίστα και υπάγεται στο Πρόγραμμα, κατά σειρά χρονικής προτεραιότητας, κατόπιν αποδέσμευσης πόρων από παύση ισχύος άλλων εγκεκριμένων υπαγωγών.
- Η διαδικασία έγκρισης όλων των αιτήσεων υπαγωγής στο πρόγραμμα διενεργείται αυστηρά βάσει σειράς χρονικής προτεραιότητας, όπως αυτή προκύπτει από την ημερομηνία και την ώρα της οριστικής υποβολής των αιτήσεων υπαγωγής στην ΕΑΤ, μέχρι εξαντλήσεως του προϋπολογισμού του Προγράμματος.



- Καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής στο Πρόγραμμα, είναι η 31.12.2025, με δυνατότητα παράτασης κατόπιν Απόφασης του αρμοδίου για την ΕΥΣΤΑ, Υπουργού, εφόσον υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι.

50. ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπάρχει δυνατότητα να υποβληθεί εκ νέου αίτηση Υπαγωγής από δικαιούχο ο οποίος απεντάχθηκε λόγω μη τήρησης των προθεσμιών του Προγράμματος;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Αιτήσεις δικαιούχων που έχουν υπαχθεί στο πρόγραμμα με απόφαση, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η υπογραφή της σύμβασης και η αποστολή των στοιχείων αυτής στην ΕΑΤ εντός του ανωτέρω χρονικού διαστήματος (ήτοι 150+30 μέρες από την ημερομηνία υπαγωγής της αίτησης στο Πρόγραμμα), θα απεντάσσονται και θα αποδεσμεύεται ο προϋπολογισμός τους.

Σε περίπτωση που ο δικαιούχος επιθυμεί να υποβάλει εκ νέου αίτημα χρηματοδότησης, αυτό θα οδηγεί σε νέα Υπαγωγή, εφόσον υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι στον προϋπολογισμό του Προγράμματος. Σε αντίθετη περίπτωση (όπου έχουν εξαντληθεί οι διαθέσιμοι πόροι του Προγράμματος), η αίτηση θα μεταφέρεται σε λίστα επιλαχόντων και θα εντάσσεται στο πρόγραμμα κατόπιν αποδέσμευσης κεφαλαίων από ακύρωση ή απένταξη άλλων αιτήσεων. Η διαδικασία ένταξης θα γίνεται αυστηρά βάσει σειράς προτεραιότητας (μέθοδος FiFo), όπως αυτή προκύπτει από την ημερομηνία και την ώρα της οριστικής υποβολής των αιτήσεων υπαγωγής στην Ε.Α.Τ. και μέχρι εξαντλήσεως του προϋπολογισμού.

Καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής στο Πρόγραμμα, είναι η 31.12.2025, με δυνατότητα παράτασης κατόπιν Απόφασης του αρμοδίου για την ΕΥΣΤΑ, Υπουργού, εφόσον υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι.

51. ΕΡΩΤΗΣΗ: Πότε απαιτείται η προσκόμιση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου (ΗΤΚ) από τον δανειολήπτη;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η ΗΤΚ θα πρέπει να προσκομιστεί (μαζί με τα λοιπά νομιμοποιητικά έγγραφα) **εντός 60 ημερών από τη λήψη οικονομικής προέγκρισης**, προκειμένου η Τράπεζα να προβεί στον απαραίτητο έλεγχο επιλεξιμότητας ακινήτου και να αιτηθεί στην ΕΑΤ την Υπαγωγή της αίτησης στο Πρόγραμμα.

Επισημαίνεται στους υποψήφιους αγοραστές και πωλητές ακινήτων ότι, για την ταχύτερη ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας ακινήτων μέσω του προγράμματος, είναι πολύ σημαντική η έγκαιρη συγκέντρωση των απαραίτητων δικαιολογητικών για την κατάρτιση συμβολαίου αγοράς, ιδίως της ΗΤΚ, η οποία συστήνεται να εκκινεί από το στάδιο της διαπραγμάτευσης ή νωρίτερα.

52. ΕΡΩΤΗΣΗ: Επιτρέπεται η αλλαγή ακινήτου που έχει περιληφθεί σε ισχύουσα έγκριση υπαγωγής;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Σε περίπτωση που το ακίνητο έχει ήδη περιληφθεί σε εγκεκριμένη υπαγωγή άλλου δικαιούχου, ο αιτών εφόσον επιθυμεί, **μπορεί να αναζητήσει έτερο ακίνητο, υποβάλλοντας εκ νέου αίτηση υπαγωγής** στο πρόγραμμα για αυτό.



ΣΤ. Λοιπά Θέματα

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

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του Δανείου, **απαγορεύεται** και είναι αυτοδικαίως άκυρη η εκμίσθωση του αποκτώμενου ακινήτου, **πριν από τη συμπλήρωση επτά (7) ετών από την ημερομηνία υπογραφής της δανειακής σύμβασης**. Εξαίρεση δύναται να δικαιολογηθεί εφόσον ο ωφελούμενος αποδείξει επαρκώς τις αντικειμενικές περιστάσεις που καθιστούν αδύνατη τη χρήση του αποκτώμενου ακινήτου ως κύρια κατοικία του, όπως ιδίως εύρεση εργασίας ή υπηρεσιακή μεταβολή σε τόπο διαφορετικής περιφερειακής ενότητας από εκείνη όπου βρίσκεται το ακίνητο ή μόνιμη μετακίνηση στο εξωτερικό.

54. ΕΡΩΤΗΣΗ: Η απόκτηση ακινήτου στο πλαίσιο του Προγράμματος συνεπάγεται άμεση ιδιοκατοίκηση;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι. Το Πρόγραμμα εντάσσεται στη Στεγαστική Πολιτική και στοχεύει στον μετριασμό του στεγαστικού προβλήματος της Ελλάδας. Το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα από τον ωφελούμενο ή τους ωφελούμενους, αν πρόκειται για συζύγους ή μέρη συμφώνου συμβίωσης και είναι κατάλληλο και διαθέσιμο προς ιδιοκατοίκηση από αυτόν/ούς και δεν βρίσκεται σε ημιτελή κατάσταση.

55. ΕΡΩΤΗΣΗ: Επιτρέπεται η μεταβίβαση του αποκτώμενου ακινήτου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Κατά τη διάρκεια του δανείου **απαγορεύεται** και είναι αυτοδικαίως άκυρη οποιαδήποτε εμπράγματη σύμβαση που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του αποκτώμενου ακινήτου, πλην αυτής που απαιτείται για παροχή εξασφάλισης για το δάνειο και για τυχόν επισκευαστικό δάνειο που αφορά σε εργασίες επισκευής ή ανακαίνισης αποκλειστικά για το αποκτώμενο ακίνητο. Η μεταβίβαση του αποκτώμενου ακινήτου είναι εφικτή μόνο κατόπιν ολοσχερούς εξόφλησης του δανείου, καθώς η δανειακή σύμβαση δεν μεταβιβάζεται.

56. ΕΡΩΤΗΣΗ: Μπορεί να συνδυαστεί το Πρόγραμμα Σπίτι μου II με άλλα δάνεια π.χ. για ανακαίνιση κατοικίας;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ακίνητο που αποκτάται στο πλαίσιο του Προγράμματος "Σπίτι μου II", **μπορεί να ανακαινιστεί με επισκευαστικό δάνειο.**

Σύμφωνα με το άρ.4, παρ.5 της ΚΥΑ του Προγράμματος (ΦΕΚ Β' 6894/16.12.2024): "Κατά τη διάρκεια του δανείου ΤΑΑ απαγορεύεται και είναι αυτοδικαίως άκυρη οποιαδήποτε εμπράγματη σύμβαση που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του αποκτηθέντος ακινήτου, πλην αυτής που απαιτείται για παροχή εξασφάλισης για το δάνειο ΤΑΑ και για τυχόν στεγαστικό



δάνειο, που αφορά σε εργασίες επισκευής ή ανακαίνισης αποκλειστικά επί του ακινήτου αυτού. Η μεταβίβαση του αποκτηθέντος ακινήτου είναι εφικτή μόνο κατόπιν ολοσχερούς εξόφλησης του δανείου ΤΑΑ, καθώς αυτό δεν μεταβιβάζεται".