

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**στην πρόταση νόμου «Εθνικό Πρόγραμμα Κοινωνικής Κατοικίας και Αξιοποίησης
Εγκαταλελειμμένων και Κλειστών Ακινήτων»**

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Η παρούσα πρόταση νόμου από τον Ανεξάρτητο Βουλευτή Β2 Δυτικού Τομέα Αθηνών, Γεώργιο Μανούσο, με τίτλο «Αναγκαστική διαχείριση και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων ακινήτων για λόγους δημόσιας ασφάλειας, προστασίας περιβάλλοντος και αντιμετώπισης στεγαστικής κρίσης» αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου και λειτουργικού πλαισίου για την αντιμετώπιση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων ακινήτων στη χώρα μας, ενώ παράλληλα θα βοηθήσει στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης δίνοντας την δυνατότητα σε χιλιάδες Έλληνες να τα αξιοποιήσουν. Η εγκατάλειψη ακινήτων, ιδιαιτέρως σε αστικές και ημιαστικές περιοχές, έχει καταστεί σοβαρό πρόβλημα με ποικίλες κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές προεκτάσεις.

1. Ανάγκη θεσμικής παρέμβασης

Τα εγκαταλελειμμένα και ερειπωμένα ακίνητα αποτελούν ολοένα και σοβαρότερο πρόβλημα στο σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας.

Ειδικά στις αστικές και ημιαστικές περιοχές, σημαντικός αριθμός κτηρίων παραμένουν:

- αφρόντιστα,
- επικίνδυνα,
- χωρίς ηλεκτροδότηση ή υδροδότηση,
- εστίες παραβατικότητας,
- απολύτως μη αξιοποιήσιμα από το Δημόσιο ή την κοινωνία.

Η κατάσταση αυτή επιδεινώνει την ποιότητα ζωής, υποβαθμίζει ολόκληρες συνοικίες και συμβάλλει στην αύξηση της εγκληματικότητας, στον κίνδυνο πυρκαγιών και καταρρεύσεων, ενώ στερεί τη χώρα από πολύτιμο κτιριακό απόθεμα.

Την ίδια στιγμή, η Ελλάδα βρίσκεται αντιμέτωπη με βαθιά στεγαστική κρίση, καθώς χιλιάδες νέοι, οικογένειες και ευάλωτες κοινωνικές ομάδες δυσκολεύονται να εξασφαλίσουν αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή κατοικία. Τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα, τα οποία υπολογίζονται σε εκατοντάδες χιλιάδες, θα μπορούσαν να αποτελέσουν ένα τεράστιο κεφάλαιο κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.

Η Ελλάδα αντιμετωπίζει τα τελευταία χρόνια μια βαθιά και διαρκώς επιδεινούμενη στεγαστική κρίση, η οποία πλήττει κυρίως νέους ανθρώπους, νέα ζευγάρια, οικογένειες με παιδιά, μονογονεϊκές οικογένειες, άτομα με αναπηρία, εργαζόμενους με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα, καθώς και δημόσιους λειτουργούς που καλούνται να υπηρετήσουν σε νησιωτικές, ορεινές ή απομακρυσμένες περιοχές.

Η αύξηση των ενοικίων, η μείωση της προσφευγής διαθέσιμων κατοικιών, το υψηλό κόστος ανακαίνισης, η γήρανση του κτιριακού αποθέματος και η αδυναμία πολλών νοικοκυριών να ανταποκριθούν στις στεγαστικές τους ανάγκες έχουν δημιουργήσει συνθήκες κοινωνικής πίεσης και οικονομικής ασφυξίας.

Την ίδια στιγμή, σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια υπάρχουν χιλιάδες κλειστά, εγκαταλελειμμένα ή επικίνδυνα ακίνητα, τα οποία παραμένουν εκτός κοινωνικής και οικονομικής αξιοποίησης. Πολλά από αυτά βρίσκονται σε αστικές και ημιαστικές περιοχές, σε γειτονίες όπου η ανάγκη για κατοικία είναι έντονη. Άλλα έχουν εγκαταλειφθεί λόγω πολυιδιοκτησίας, κληρονομικών εκκρεμοτήτων, αδυναμίας συντήρησης, οικονομικών βαρών ή απουσίας ενδιαφέροντος από τους ιδιοκτήτες.

Η εγκατάλειψη αυτή δεν αποτελεί μόνο στεγαστικό πρόβλημα. Αποτελεί ζήτημα δημόσιας ασφάλειας, δημόσιας υγείας, περιβαλλοντικής προστασίας και αστικής υποβάθμισης. Ερειπωμένα κτίρια μετατρέπονται συχνά σε εστίες παραβατικότητας, μόλυνσης, πυρκαγιάς ή κατάρρευσης, επιβαρύνοντας την καθημερινότητα των πολιτών και υποβαθμίζοντας ολόκληρες περιοχές.

Η παρούσα πρόταση νόμου επιδιώκει να δώσει μια ρεαλιστική, δίκαιη και συνταγματικά θωρακισμένη απάντηση στο πρόβλημα. Δεν εισάγει δήμευση, δεν αφαιρεί κυριότητα, δεν επιβάλλει αυθαίρετη κρατική παρέμβαση στην ιδιωτική περιουσία. Αντιθέτως, δημιουργεί ένα πλαίσιο αξιοποίησης ακινήτων με πλήρη σεβασμό στο δικαίωμα ιδιοκτησίας, με δικαστικές εγγυήσεις, με δικαίωμα ακρόασης του ιδιοκτήτη και με απόδοση τυχόν καθαρού πλεονάσματος σε αυτόν.

Κεντρική επιλογή της πρότασης είναι η διάκριση ανάμεσα:

α) στην εθελοντική ένταξη ακινήτων στο πρόγραμμα, με ισχυρά φορολογικά και οικονομικά κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες, και

β) στην προσωρινή δημόσια διαχείριση μόνο για ακίνητα που είναι εγκαταλελειμμένα, επικίνδυνα και δημιουργούν αποδεδειγμένο κίνδυνο για τη δημόσια ασφάλεια, τη δημόσια υγεία ή το περιβάλλον.

Με τον τρόπο αυτόν, η Πολιτεία δεν παρεμβαίνει επειδή ένα ακίνητο είναι απλώς κλειστό. Παρεμβαίνει μόνο όταν η εγκατάλειψη έχει μετατραπεί σε πραγματικό κοινωνικό και δημόσιο πρόβλημα.

Η πρόταση προβλέπει τη δημιουργία Εθνικού Μητρώου Εγκαταλελειμμένων Ακινήτων, με ενεργό ρόλο των Δήμων στην καταγραφή, αυτοψία και παρακολούθηση των ακινήτων. Οι Δήμοι, ως εγγύτερος θεσμός προς τον πολίτη και ως φορείς που γνωρίζουν καλύτερα τις ανάγκες κάθε περιοχής, καλούνται να διαδραματίσουν κεντρικό ρόλο στην εφαρμογή του προγράμματος.

Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στην εθελοντική συμμετοχή των ιδιοκτητών. Όσοι επιλέγουν να εντάξουν το ακίνητό τους στο πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας μπορούν να λαμβάνουν απαλλαγές από δημοτικά τέλη, μείωση ΕΝΦΙΑ, επιδότηση ανακαίνισης, ενεργειακή αναβάθμιση και εγγυημένο μίσθωμα. Με τον τρόπο αυτό, το κράτος και οι Δήμοι δεν τιμωρούν την ιδιοκτησία, αλλά την κινητοποιούν προς όφελος της κοινωνίας.

Για τα ακίνητα υψηλού κινδύνου θεσπίζεται ειδική διαδικασία προσωρινής δημόσιας διαχείρισης. Η διαδικασία αυτή ενεργοποιείται μόνο μετά από αυτοψία, κοινοποίηση στον ιδιοκτήτη, προθεσμία συμμόρφωσης δώδεκα μηνών και δικαστική απόφαση. Η διάρκεια της διαχείρισης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δεκαπέντε έτη και υπόκειται σε περιοδικό επανέλεγχο. Ο ιδιοκτήτης διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει την ανάκτηση της διαχείρισης,

εφόσον αποκαταστήσει τους λόγους επικινδυνότητας και καλύψει το αναλογούν κόστος αποκατάστασης.

Παράλληλα, προβλέπεται η δυνατότητα σύναψης Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, ώστε να αξιοποιηθούν ιδιωτικά κεφάλαια για την ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση, αντισεισμική θωράκιση και επαναλειτουργία εγκαταλελειμμένων ακινήτων. Οι ιδιώτες επενδυτές δεν αποκτούν κυριότητα και αποζημιώνονται αποκλειστικά μέσω των συμβάσεων διαχείρισης, με πλήρη διαφάνεια και έλεγχο.

Τα ανακαινισμένα ακίνητα εντάσσονται σε πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας. Προτεραιότητα δίνεται σε νέες οικογένειες, οικογένειες με παιδιά, πολύτεκνους, τρίτεκνους, μονογονεϊκές οικογένειες, ΑμεΑ, νέους έως 39 ετών, εκπαιδευτικούς, ιατρούς και νοσηλευτές σε άγονες περιοχές, καθώς και στελέχη των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας.

Το κοινωνικό μίσθωμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% του δηλωθέντος καθαρού οικογενειακού εισοδήματος, ώστε η κατοικία να παραμένει πραγματικά προσιτή και όχι απλώς τυπικά διαθέσιμη.

Η πρόταση νόμου στηρίζεται στις αρχές της αναλογικότητας, της προστασίας της ιδιοκτησίας, της κοινωνικής αλληλεγγύης και της βιώσιμης ανάπτυξης. Είναι συμβατή με το άρθρο 17 του Συντάγματος, το άρθρο 25 του Συντάγματος και το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, διότι δεν αφαιρεί την κυριότητα, δεν επιβάλλει απαλλοτρίωση και προβλέπει δικαστικό έλεγχο, προσωρινότητα, αναλογικότητα και προστασία των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη.

Με την παρούσα πρόταση νόμου η Πολιτεία αποκτά ένα σύγχρονο εργαλείο για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, την αναγέννηση εγκαταλελειμμένων περιοχών, την προστασία της δημόσιας ασφάλειας και την αξιοποίηση αδρανούς κτιριακού πλούτου.

Η Ελλάδα δεν έχει την πολυτέλεια να διαθέτει χιλιάδες κλειστά και ερειπωμένα ακίνητα, την ώρα που χιλιάδες οικογένειες αδυνατούν να βρουν αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγη.

Απαιτείται, συνεπώς, ένα σύγχρονο, λειτουργικό και συνταγματικά θωρακισμένο πλαίσιο, το οποίο:

- να προστατεύει την ιδιοκτησία,
- να μη συνιστά δήμευση ή αφαίρεση περιουσίας,
- να επιτρέπει όμως στο κράτος να παρέμβει όταν η εγκατάλειψη δημιουργεί κινδύνους,
- να αξιοποιεί ανενεργά ακίνητα προς όφελος της κοινωνίας,
- να ενισχύει τα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη των δήμων.

II. Επιλογή του μοντέλου «Δημόσιας Διαχείρισης»

Το παρόν νομοσχέδιο υιοθετεί το ευρωπαϊκό μοντέλο “Public Management” που εφαρμόζεται ήδη με επιτυχία σε:

- Ιταλία (programma beni abbandonati),
- Πορτογαλία,
- Ιρλανδία,
- Γαλλία,

Σύμφωνα με αυτό:

1. Η κυριότητα παραμένει στον ιδιοκτήτη.
2. Το κράτος δεν δημεύει ούτε αποκτά το ακίνητο.
3. Αναλαμβάνει μόνο τη διαχείριση, και μάλιστα προσωρινή.
4. Η παρέμβαση ενεργοποιείται *μόνο όταν ο ιδιοκτήτης δεν ανταποκρίνεται για μεγάλο διάστημα και όταν το ακίνητο θέτει σε κίνδυνο τη δημόσια ασφάλεια, το περιβάλλον ή την κοινωνική συνοχή.*
5. Η διαχείριση διαρκεί όσο απαιτείται για την αποκατάσταση και αξιοποίηση, αλλά όχι περισσότερο από τριάντα (30) έτη.

Έτσι, προστατεύεται πλήρως το άρθρο 17 Συντάγματος και το Πρωτόκολλο 1 ΕΣΔΑ, ενώ το κράτος αποκτά επιτέλους το νόμιμο και αναγκαίο εργαλείο για να αξιοποιήσει εγκαταλελειμμένα ακίνητα.

III. Κύριος κορμός των προτεινόμενων ρυθμίσεων

1. Δημιουργία Εθνικού Μητρώου Εγκαταλελειμμένων Ακινήτων

Το Μητρώο θα συγκεντρώνει για πρώτη φορά όλα τα ακίνητα που πληρούν αντικειμενικά κριτήρια εγκατάλειψης.

Η διαδικασία γίνεται από τους δήμους, με πλήρη διαφάνεια και δημόσια πρόσβαση.

2. Διαδικασία ειδοποίησης και δυνατότητα συμμόρφωσης

Ο ιδιοκτήτης ενημερώνεται, καλείται σε ανακαίνιση, πώληση, μίσθωση ή ενεργοποίηση του ακινήτου.

Η προθεσμία συμμόρφωσης είναι γενναία: δώδεκα (12) μήνες.

3. Αναγκαστική Δημόσια Διαχείριση

Αν δεν υπάρξει ανταπόκριση, το ακίνητο χαρακτηρίζεται «Ακίνητο Υψηλού Κινδύνου και Εγκατάλειψης» και υπάγεται σε δημόσια διαχείριση:

- χωρίς αφαίρεση κυριότητας,
- χωρίς δήμευση,
- χωρίς αποζημίωση που θα επιβάρυνε το Δημόσιο,
- με πλήρη σεβασμό του Συντάγματος.

Η διαχείριση περιλαμβάνει αποκατάσταση, μίσθωση, κοινωνική χρήση ή αξιοποίηση μέσω ΣΔΙΤ.

4. Κοινωνική κατοικία και προστασία ευάλωτων ομάδων

Ο νόμος εισάγει μία από τις πιο σύγχρονες πολιτικές:

- αξιοποιεί εγκαταλελειμμένα σπίτια για στέγαση νέων οικογενειών,
- δίνει προτεραιότητα σε ΑμεΑ, νέους, τρίτεκνους, μονογονεϊκές οικογένειες,
- ενισχύει την κοινωνική κινητικότητα.

5. Συνεργασία με κατασκευαστικές εταιρίες (ΣΔΙΤ)

Με απόλυτη διαφάνεια και χωρίς παραχώρηση κυριότητας:

- οι εταιρίες αποκαθιστούν το κτήριο,
- λαμβάνουν ποσοστό επί των εσόδων,
- η δημόσια περιουσία παραμένει άθικτη.

6. Οικονομικά οφέλη

Η αξιοποίηση των ακινήτων αναμένεται:

- να αυξήσει τα έσοδα του Δημοσίου,
- να μειώσει το κόστος επικινδυνότητας και καταρρεύσεων,
- να ενισχύσει το τουριστικό και πολιτιστικό απόθεμα,
- να βελτιώσει την εικόνα των πόλεων.

IV. Συνταγματικότητα - συμβατότητα με ΕΣΔΑ

Σε αντίθεση με παλαιότερες απόπειρες νομοθέτησης ή προτάσεις δήμευσης εγκαταλελειμμένων ακινήτων, η παρούσα πρόταση:

- δεν αφαιρεί την κυριότητα,
- δεν επιβάλλει απαλλοτρίωση,
- δεν παραβιάζει το δικαίωμα ιδιοκτησίας,
- προβλέπει πλήρη δυνατότητα συμμόρφωσης,
- περιορίζει τη διαχείριση σε περιπτώσεις πραγματικού δημόσιου συμφέροντος.

Επομένως, είναι πλήρως συμβατή με:

- το άρθρο 17 Συντάγματος,
- το άρθρο 25 περί αναλογικότητας,
- το άρθρο 106 περί προστασίας δημόσιας περιουσίας,
- το άρθρο 1 Πρωτοκόλλου ΕΣΔΑ.

V. Κατακλείδα

Με το παρόν σχέδιο νόμου η Πολιτεία αποκτά, για πρώτη φορά, ένα σύγχρονο, λειτουργικό και απολύτως συνταγματικό εργαλείο για:

- την εξάλειψη της εγκατάλειψης
- την προστασία της δημόσιας ασφάλειας
- την αξιοποίηση αδρανών περιουσιακών στοιχείων
- την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης
- την αναγέννηση των πόλεων
- την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής
- την τόνωση της οικονομικής δραστηριότητας και της απασχόλησης.

Το παρόν νομοσχέδιο, υπηρετεί 6 ένα διττό δημόσιο συμφέρον: την ασφάλεια των πολιτών και τη δίκαιη, βιώσιμη ανάπτυξη της χώρας αντιμετωπίζοντας ορθά και οριστικά την στεγαστική κρίση.

Επιπλέον, η αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων δεν εξυπηρετεί μόνο την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, αλλά συμβάλλει ουσιωδώς στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής ταυτότητας της χώρας, στην προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, στην αναζωογόνηση ιστορικών κέντρων και στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω της βιώσιμης ανάπτυξης.

Για τους λόγους αυτούς, καλούμε τη Βουλή να το υπερψηφίσει διασφαλίζοντας μια λύση ρεαλιστική, δίκαιη και επωφελή τόσο για το Δημόσιο όσο και για τους Έλληνες γενικότερα, αφού αφενός θα σταματήσει αυτή η εικόνα εγκατάλειψης στα αστικά κέντρα και θα αναδειχθεί η πολιτιστική μας κληρονομιά και αφετέρου θα αντιμετωπιστεί το τεράστιο πρόβλημα της στεγαστικής κρίσης παρέχοντας στέγη σε χιλιάδες ελληνικές οικογένειες.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026

Ο Προτείνων Βουλευτής

Γεώργιος Μανούσος

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ**Εθνικό Πρόγραμμα Κοινωνικής Κατοικίας και Αξιοποίησης Εγκαταλελειμμένων και Κλειστών Ακινήτων****Άρθρο 1 - Σκοπός**

Σκοπός του παρόντος νόμου είναι η αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων ακινήτων, η προστασία της δημόσιας ασφάλειας και υγείας, καθώς και η ενίσχυση της κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω της διαχείρισής τους από το Ελληνικό Δημόσιο. Πιο συγκεκριμένα:

- α) η προστασία της δημόσιας ασφάλειας, υγείας και του περιβάλλοντος,
- β) η καταγραφή, επισήμανση και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων ή επικίνδυνων ακινήτων,
- γ) η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης μέσω προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας,
- δ) η αναβάθμιση αστικών και αγροτικών περιοχών και η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Άρθρο 2 - Ορισμός εγκαταλελειμμένου ακινήτου

Ως «εγκαταλελειμμένο ακίνητο» νοείται κτίσμα το οποίο:

- α) δεν έχει χρησιμοποιηθεί ή συντηρηθεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα (10) ετών,
- β) δεν διαθέτει ενεργή ηλεκτροδότηση ή υδροδότηση τα τελευταία πέντε (5) έτη,
- γ) παρουσιάζει σοβαρή φθορά ή επικινδυνότητα,
- δ) δεν έχει καταβληθεί ΕΝΦΙΑ ή δημοτικά τέλη για χρονικό διάστημα τουλάχιστον επτά (7) ετών, εκτός αποδεδειγμένης αδυναμίας,
- ε) έχει καταγγελθεί από υπηρεσίες ως εστία παραβατικότητας, κινδύνου πυρκαγιάς ή κατάρρευσης.

Άρθρο 3 - Εθνικό Μητρώο Εγκαταλελειμμένων Ακινήτων

1. Συστήνεται Εθνικό Μητρώο Εγκαταλελειμμένων Ακινήτων στο Υπουργείο Εσωτερικών.
2. Οι δήμοι υποχρεούνται να αποστέλλουν ετήσιες εκθέσεις εντοπισμού και καταγραφής.
3. Το Μητρώο είναι δημόσια προσβάσιμο, εκτός προσωπικών δεδομένων.

Άρθρο 4 - Διαδικασία χαρακτηρισμού ακινήτου

1. Οι οικείοι Δήμοι, συστήνουν Δημοτικούς Φορείς Κοινωνικής Κατοικίας που είναι αρμόδιοι για τη συλλογή, καταγραφή και διαχείριση αυτών των ακινήτων.
2. Ο Δημοτικός Φορέας Κοινωνικής Κατοικίας προβαίνει σε αυτοψία και σύνταξη πορίσματος.
3. Το πόρισμα κοινοποιείται στον τελευταίο γνωστό ιδιοκτήτη ή κληρονόμους.
4. Ο ιδιοκτήτης έχει προθεσμία δώδεκα (12) μηνών για:
 - α) αποκατάσταση του ακινήτου, ή
 - β) εκμίσθωση, ή
 - γ) πώληση, ή
 - δ) υποβολή σχεδίου αποκατάστασης.
5. Ο χαρακτηρισμός «Ακίνητο Υψηλού Κινδύνου και Εγκατάλειψης» από τους οικείους δήμους δεν παράγει αυτοδικαίως έννομα αποτελέσματα και δεν συνεπάγεται υπαγωγή σε δημόσια διαχείριση χωρίς προηγούμενη δικαστική απόφαση.

Άρθρο 5 - Οικειοθελής Παραχώρηση Διαχείρισης με οικονομικά κίνητρα

1. Οι ιδιοκτήτες δύνανται να παραχωρούν οικειοθελώς τη χρήση ακινήτων τους σε Δημοτικό Φορέα Κοινωνικής Κατοικίας για χρονικό διάστημα από δέκα έως τριάντα έτη.
2. Παρέχονται τα ακόλουθα κίνητρα:
 - α) απαλλαγή δημοτικών τελών,
 - β) παρέχεται φορολογικό κίνητρο που εξειδικεύεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εσωτερικών
 - γ) επιδότηση ενεργειακής αναβάθμισης,
 - δ) εγγυημένο μίσθωμα,
 - ε) κάλυψη μέρους του κόστους ανακαίνισης.
3. Αν δεν υπάρξει ενέργεια, το ακίνητο χαρακτηρίζεται «Ακίνητο Υψηλού Κινδύνου και Εγκατάλειψης» όπως αναφέρθηκε στην παρ. 5 του Άρθρου 4.

Άρθρο 6 - Προσωρινή Δημόσια Διαχείριση

1. Εφόσον το ακίνητο:
 - α) έχει χαρακτηρισθεί επικίνδυνο από τις αρμόδιες υπηρεσίες,
 - β) παραμένει εγκαταλελειμμένο επί χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα (10) ετών,
 - γ) δημιουργεί αποδεδειγμένο κίνδυνο για τη δημόσια ασφάλεια, τη δημόσια υγεία ή το περιβάλλον,
 ο οικείος Δήμος δύναται να ζητήσει από το αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο την υπαγωγή του ακινήτου σε καθεστώς προσωρινής δημόσιας διαχείρισης.
2. Η υπαγωγή επιτρέπεται μόνο κατόπιν έκδοσης ειδικώς αιτιολογημένης δικαστικής απόφασης.

3. Η δημόσια διαχείριση δεν συνεπάγεται μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος.
4. Η διαχείριση μπορεί να περιλαμβάνει:
 - α) εργασίες αποκατάστασης και συντήρησης,
 - β) ενεργειακή αναβάθμιση,
 - γ) αξιοποίηση για κοινωνική κατοικία,
 - δ) πολιτιστική ή κοινωφελή χρήση,
 - ε) εκμίσθωση σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
5. Η διάρκεια της δημόσιας διαχείρισης δεν δύναται να υπερβαίνει τα δεκαπέντε (15) έτη.
6. Η δικαστική απόφαση επανεξετάζεται υποχρεωτικά ανά τριετία μετά από αίτηση του Δήμου ή του ιδιοκτήτη.
7. Ο ιδιοκτήτης διατηρεί πλήρως την κυριότητα και τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματά του επί του ακινήτου και συμμετέχει στο καθαρό οικονομικό αποτέλεσμα της διαχείρισης σύμφωνα με το άρθρο 15 του παρόντος.
8. Τυχόν έσοδα από την αξιοποίηση:
 - A. χρησιμοποιούνται για κάλυψη εξόδων αποκατάστασης,
 - B. τυχόν πλεόνασμα αποδίδεται στον ιδιοκτήτη ετήσια, εφόσον εντοπιστεί.

Άρθρο 7 - Προϋποθέσεις και Όροι Δημόσιας Διαχείρισης

1. Η δημόσια διαχείριση αποτελεί εξαιρετικό μέτρο δημοσίου συμφέροντος.
2. Επιβάλλεται αποκλειστικά για λόγους:
 - α) προστασίας της δημόσιας ασφάλειας,
 - β) προστασίας της δημόσιας υγείας,
 - γ) προστασίας του περιβάλλοντος,
 - δ) αντιμετώπισης αποδεδειγμένης υποβάθμισης του αστικού ή οικιστικού περιβάλλοντος.
3. Η εφαρμογή της διέπεται από την αρχή της αναλογικότητας και της ελάχιστης δυνατής επέμβασης στην ιδιοκτησία.

Άρθρο 8 - Ανάκτηση Διαχείρισης από τους Ιδιοκτήτες

- Ο ιδιοκτήτης δύναται οποτεδήποτε να ζητήσει την ανάκτηση της διαχείρισης εφόσον:
- α) αποκαταστήσει τους λόγους επικινδυνότητας,
 - β) αναλάβει τη συντήρηση,
 - γ) επιστρέψει το αναλογούν κόστος αποκατάστασης που κατέβαλε ο φορέας διαχείρισης.

Άρθρο 9 - Εκμίσθωση των ακινήτων σε ιδιώτες

1. Τα ακίνητα υπό δημόσια διαχείριση μπορούν να εκμισθώνονται μέσω ανοικτής και διαφανούς διαδικασίας που καθορίζεται με προεδρικό διάταγμα.
2. Η μίσθωση μπορεί να διαρκεί έως δεκαπέντε (15) έτη.
3. Οι μισθωτές υποχρεούνται:
 - α) να ολοκληρώσουν την ανακαίνιση εντός προθεσμίας,
 - β) να διατηρούν το ακίνητο σε άριστη κατάσταση,
 - γ) να το χρησιμοποιούν για τους σκοπούς της μίσθωσης.
4. Σε περίπτωση παραβίασης, η σύμβαση ανακαλείται χωρίς αποζημίωση.

Άρθρο 10 - Συνεργασία με κατασκευαστικές εταιρίες

1. Το Δημόσιο μπορεί να συνάπτει συμβάσεις ΣΔΙΤ με κατασκευαστικές εταιρίες.
2. α) Η αμοιβή του αναδόχου καθορίζεται με τη σύμβαση ΣΔΙΤ, κατόπιν δημόσιας διαγωνιστικής διαδικασίας.
3. Δεν επιτρέπεται μεταβίβαση κυριότητας.
4. Αποζημιώνονται αποκλειστικά μέσω της σύμβασης διαχείρισης.

Άρθρο 11 - Κοινωνική Κατοικία

1. Ακίνητα υπό δημόσια διαχείριση μπορούν να ενταχθούν σε προγράμματα κοινωνικής κατοικίας.
2. Προτεραιότητα έχουν: νέες οικογένειες, πολύτεκνοι, τρίτεκνοι, ΑμεΑ, μονογονεϊκές οικογένειες, νέοι έως 39 ετών, εκπαιδευτικοί, γιατροί, νοσηλευτές, στελέχη Ε.Δ. και ΣΑ σε παραμεθόριες και νησιωτικές περιοχές.
3. Το καταβαλλόμενο μίσθωμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% του δηλωθέντος καθαρού οικογενειακού εισοδήματος.

Άρθρο 12 - Ακίνητα Πολιτιστικής Κληρονομιάς

1. Κτήρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα προστατεύονται από ειδικές επιτροπές του ΥΠ.ΠΟ..
2. Η αποκατάσταση απαιτεί έγκριση της αρμόδιας Εφορείας.

Άρθρο 12^Α - Ειδικό Πρόγραμμα Αποκατάστασης Διατηρητέων Κτιρίων και Παραδοσιακών Οικισμών

1. Τα διατηρητέα κτίρια, τα μνημεία νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα που βρίσκονται εντός παραδοσιακών οικισμών ή ιστορικών κέντρων δύνανται να εντάσσονται κατά προτεραιότητα στο Εθνικό Πρόγραμμα Κοινωνικής Κατοικίας και Αξιοποίησης Εγκαταλελειμμένων και Κλειστών Ακινήτων.

Για τα ακίνητα της προηγούμενης παραγράφου δύνανται να παρέχονται:

- α) αυξημένες επιχορηγήσεις αποκατάστασης,
 - β) ειδικά φορολογικά κίνητρα,
 - γ) επιδοτήσεις ενεργειακής και στατικής αναβάθμισης,
 - δ) χρηματοδότηση μέσω εθνικών ή ευρωπαϊκών προγραμμάτων,
 - ε) δυνατότητα ένταξης σε ειδικά προγράμματα πολιτιστικής, τουριστικής ή κοινωνικής αξιοποίησης.
2. Η αποκατάσταση των διατηρητέων ακινήτων πραγματοποιείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία περί προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς και κατόπιν των απαιτούμενων εγκρίσεων των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.
Κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου προτεραιότητα δίδεται σε ακίνητα που:
 - α) συμβάλλουν στην αναζωογόνηση εγκαταλελειμμένων ιστορικών κέντρων,
 - β) βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς,
 - γ) δύνανται να αξιοποιηθούν για κοινωνική κατοικία ή κοινωφελείς σκοπούς,
 - δ) αποτελούν στοιχεία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας.
 3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Πολιτισμού, Εσωτερικών και Εθνικής Οικονομίας καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις ένταξης, χρηματοδότησης και εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 13 - Εξαιρέσεις

Εξαιρούνται:

- α) ακίνητα κοινωφελών ιδρυμάτων,
- β) ακίνητα υπό δικαστική διεκδίκηση,
- γ) ακίνητα που έχουν δηλωθεί ως πρώτη κατοικία με προσωρινή αδυναμία συντήρησης (με ανώτατη παράταση πέντε ετών).

Άρθρο 14 - Κυρώσεις

1. Ψευδείς δηλώσεις ή παρεμπόδιση αυτοψίας τιμωρούνται με πρόστιμο έως 50.000 ευρώ.
2. Μίσθωση ή παράνομη χρήση εγκαταλελειμμένου ακινήτου τιμωρείται με φυλάκιση έως 2 έτη.

Άρθρο 15 - Κατανομή Εσόδων

1. Τα έσοδα από την αξιοποίηση των ακινήτων διατίθενται κατά προτεραιότητα:
 - α) για την κάλυψη των δαπανών αποκατάστασης,
 - β) για τη συντήρηση και διαχείριση του ακινήτου,
 - γ) για τη χρηματοδότηση προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας.
2. Μετά την αφαίρεση των ανωτέρω δαπανών, ποσοστό του καθαρού πλεονάσματος αποδίδεται στον ιδιοκτήτη κατ' έτος.
3. Το ποσοστό καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Εθνικής Οικονομίας και δεν μπορεί να είναι κατώτερο του τριάντα τοις εκατό (30%) του καθαρού πλεονάσματος.

Άρθρο 16 - Λήξη δημόσιας διαχείρισης

1. Η αναγκαστική διαχείριση λήγει:
 - α) με αίτηση του ιδιοκτήτη που αποδεικνύει ικανότητα συντήρησης,
 - β) μετά τη λήξη της μέγιστης διάρκειας,
 - γ) με δικαστική απόφαση.

Άρθρο 17 - Ερμηνευτική Διάταξη

Καμία διάταξη του παρόντος δεν δύναται να ερμηνευθεί ως απαλλοτρίωση ή μεταβίβαση κυριότητας.

Άρθρο 18 - Εναρμόνιση με τις συνταγματικές επιταγές και την ΕΣΔΑ

Η εφαρμογή του νόμου διέπεται από:

- α) το άρθρο 17 του Συντάγματος,
- β) το άρθρο 25 του Συντάγματος,
- γ) το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ,
- δ) την αρχή της αναλογικότητας.

Άρθρο 18^A - Ρήτρα Συνταγματικής Ερμηνείας

1. Οι διατάξεις του παρόντος νόμου ερμηνεύονται πάντοτε υπό το πρίσμα:
 - α) του άρθρου 17 του Συντάγματος περί προστασίας της ιδιοκτησίας,
 - β) του άρθρου 25 του Συντάγματος περί αναλογικότητας,
 - γ) του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου,
 - δ) της αρχής της προσωρινότητας της δημόσιας διαχείρισης.

2. Κάθε αμφιβολία ερμηνεύεται υπέρ της διατήρησης της κυριότητας και των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη.

Άρθρο 19 - Έναρξη ισχύος

Ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026

Ο Προτείνων Βουλευτής

Γεώργιος Μανούσος