



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

Αθήνα, 21 - 07 - 2026

Αριθ. πρωτ.: 40902

Πληροφορίες: Σ. Βασιλοπούλου
Δ. Χουλιάρεας
Τηλέφωνα: 2131313195
2131361230
e-mail: syntonismos2@ypes.gr

Προς:
Τη Βουλή των Ελλήνων
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

Κοινοποίηση:
Βουλευτή κ. Γιαννούλη Χρήστο
Βουλή των Ελλήνων

Θέμα: «Ανάγκη άμεσης διαχείρισης της στεγαστικής κρίσης»

Σχετ.: Η υπ' αριθμ. πρωτ. 2589/12-06-2026 Αναφορά

Σε απάντηση της ανωτέρω Αναφοράς, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Ο νέος Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ν. 5314/2026 (Α' 103) παρέχει στους δήμους τη δυνατότητα λήψης μέτρων κοινωνικής πολιτικής και ενσωματώνει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο κοινωνικών μειώσεων και απαλλαγών, το οποίο διασφαλίζει την προστασία των ευάλωτων νοικοκυριών, των οικογενειών με παιδιά και των κοινωνικά ευπαθών ομάδων.

Ειδικότερα, στην παρ. 1, περ. β) του άρθρου 389 προβλέπεται ειδικός «δεύτερος συντελεστής» καθορισμού και υπολογισμού του Τέλους Καθαριότητας και Φωτισμού (Τ.Κ.Φ.) για ακίνητα που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως κατοικία δημοτών και κατοίκων οι οποίοι αναγνωρίζονται ως ευάλωτοι. Ο συντελεστής αυτός ορίζεται αυτοδικαίως στο είκοσι τοις εκατό (20%) του βασικού συντελεστή, γεγονός που συνεπάγεται μείωση ύψους ογδόντα τοις εκατό (80%). Παράλληλα, παρέχεται στα δημοτικά συμβούλια η δυνατότητα καθορισμού ακόμη χαμηλότερου ποσοστού ή και πλήρους απαλλαγής. Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 525, τα δημοτικά συμβούλια δύνανται να μειώνουν ή να απαλλάσσουν πλήρως από δημοτικά τέλη ειδικές κατηγορίες πολιτών, λαμβάνοντας υπόψη κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια. Στις κατηγορίες αυτές περιλαμβάνονται ιδίως οι πολύτεκνες οικογένειες, οι τρίτεκνες οικογένειες, οι μονογονεϊκές οικογένειες, τα άτομα με αναπηρία, οι οικονομικά αδύναμοι, οι μακροχρόνια άνεργοι και οι δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος. Περαιτέρω, η παρ. 4 προβλέπει τη δυνατότητα χορήγησης χρηματικού βοηθήματος λόγω γέννησης τέκνου, ύψους έως τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ ανά τέκνο, ενισχύοντας τη στήριξη των νέων οικογενειών και συμβάλλοντας στην αντιμετώπιση των δημογραφικών προκλήσεων, ιδίως στις ορεινές, νησιωτικές και απομακρυσμένες περιοχές της χώρας. Τέλος, με την παρ. 4 του άρθρου 513 εισάγεται για πρώτη φορά ειδική πρόβλεψη κοινωνικού χαρακτήρα για τους δικαιούχους του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος των άρθρων 235 του ν. 4389/2016 (Α' 94) και 29 του ν. 4659/2020 (Α' 21), παρέχοντας τη δυνατότητα μείωσης ή διαγραφής τόκων, προσαυξήσεων και προστίμων, καθώς και διαγραφής έως ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) της κύριας οφειλής, κατόπιν απόφασης αυξημένης πλειοψηφίας του δημοτικού ή περιφερειακού συμβουλίου. Με τον τρόπο αυτό παρέχεται στους δήμους η δυνατότητα άσκησης στοχευμένης κοινωνικής πολιτικής, προσαρμοσμένης στις ιδιαίτερες ανάγκες κάθε τοπικής κοινωνίας.

Επιπλέον με την παρ. 1 του άρθρου 550 ορίζεται ότι «*Δήμοι και περιφέρειες, με την ιδιότητα της αναθέτουσας αρχής, δύνανται να συνάπτουν σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής του άρθρου 5 του ν. 5006/2022*

(Α' 239), περί της έννοιας της κοινωνικής αντιπαροχής, με ιδιώτη ανάδοχο, με σκοπό την ενίσχυση του οικιστικού αποθέματος και τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών, μέσω της αξιοποίησης της ακίνητης ιδιωτικής περιουσίας τους. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται ο ν. 5006/2022.»

Με την εν λόγω ρύθμιση θεσπίζεται η δυνατότητα στους δήμους και τις περιφέρειες να αξιοποιούν την ιδιωτική ακίνητη περιουσία τους μέσω σύναψης συμβάσεων κοινωνικής αντιπαροχής, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 5006/2022. Στόχος είναι η ενίσχυση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος και η δημιουργία κοινωνικών κατοικιών, στο πλαίσιο πολιτικών κοινωνικής συνοχής και στέγασης ευάλωτων ή χαμηλόμισθων νοικοκυριών. Παράλληλα, με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου καθιερώνεται διαδικασία διασφάλισης της σκοπιμότητας και της στοχευμένης ένταξης των έργων στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δημοσίων Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας, μέσω της απαιτούμενης σύμφωνης γνώμης του Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας. Η εν λόγω σύμφωνη γνώμη προϋποθέτει τεκμηριωμένη εισήγηση από τον οικείο δήμο ή την περιφέρεια ως προς την ανάγκη υλοποίησης του έργου. Με τον τρόπο αυτό, επιδιώκονται η ευθυγράμμιση των τοπικών αναγκών στέγασης με τις εθνικές πολιτικές κοινωνικής κατοικίας και η ορθολογική αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας προς όφελος των πολιτών.

Ακόμη, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 573 «Η απευθείας εκποίηση δημοτικών οικοπέδων σε οικονομικά αδύνατους δημότες που στερούνται πρώτης κατοικίας, κατά προτίμηση εκείνους που κατοικούν στον δήμο, επιτρέπεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Με άλλη απόφαση του δημοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι κατηγορίες των δικαιούχων, σύμφωνα με κριτήρια, όπως το ύψος του ετήσιου εισοδήματος, ο αριθμός των ανήλικων τέκνων, η αναπηρία, η κατάσταση της υγείας των μελών της οικογένειας και οι καταστροφές από θεομηνίες. Η επιλογή των δικαιούχων και η παραχώρηση των οικοπέδων γίνονται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου. Αν οι δικαιούχοι που πληρούν τις ίδιες προϋποθέσεις είναι περισσότεροι, γίνεται δημόσια κλήρωση μεταξύ αυτών.». Ενώ με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου «Το τίμημα των οικοπέδων, που εκποιούνται με αυτόν τον τρόπο, καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου στο ένα τέταρτο (1/4) τουλάχιστον της τρέχουσας αξίας τους, καταβάλλεται σε οκτώ (8) ετήσιες δόσεις και διατίθεται για να εκτελεστούν έργα, κατά προτίμηση μέσα στον παραχωρούμενο χώρο. Εφόσον εκείνοι στους οποίους παραχωρούνται τα οικοπέδα δεν ανεγείρουν οικοδομή μέσα σε οκτώ (8) χρόνια από την παραχώρηση, εκπίπτουν αυτοδικαίως από τα δικαιώματά τους, εκτός αν ζητήσουν παράταση της προθεσμίας με αίτησή τους, που περιέχει επαρκή αιτιολογία και υποβάλλεται κατά το τελευταίο έτος της προθεσμίας. Η προθεσμία δεν μπορεί πάντως να παραταθεί περισσότερο από τέσσερα (4) έτη ακόμη. Το συμβόλαιο για τη μεταβίβαση της κυριότητας συντάσσεται, αφού τηρηθούν οι όροι και προϋποθέσεις του παρόντος.». Έτσι, ενοποιούνται οι αποκαταστατικές διατάξεις των άρθρων 187 και 188 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, εισάγοντας παράλληλα και νέες ευνοϊκότερες ρυθμίσεις για την εξασφάλιση πρώτης κατοικίας σε οικονομικά αδύναμους δημότες που στερούνται πρώτης κατοικίας, ήτοι διευρύνοντας τον αριθμό των ετήσιων καταβλητέων δόσεων από πέντε (5) σε οκτώ (8), ορίζοντας την αυτοδικαίως έκπτωση από τα δικαιώματά τους από πέντε (5) σε οκτώ (8) έτη και την παράταση της ανωτέρω προθεσμίας για τέσσερα (4) έτη αντί των τριών (3) που προέβλεπε η έως τώρα ισχύουσα ρύθμιση.

Τέλος, με το άρθρο 575 «Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, επιτρέπεται η δωρεάν παραχώρηση της χρήσης υφιστάμενων ακινήτων του δήμου, για στέγαση φυσικών προσώπων λόγω οικονομικής αδυναμίας ή για άλλους λόγους που συνδέονται με την εξυπηρέτηση των αναγκών κοινωνικής πολιτικής και αναβάθμισης της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας, όπως για λόγους αναπηρίας ή χρόνιας πάθησης. Η παραχώρηση του πρώτου εδαφίου γίνεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι της παραχώρησης, η διάρκεια καθώς και η τυχόν κάλυψη των λειτουργικών δαπανών από τον δήμο σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του παραχωρησιούχου.», κωδικοποιούνται οι προβλέψεις της περ. 18 του άρθρου 94B του ν. 3852/2010 και θεσμοθετείται για πρώτη φορά η δυνατότητα δωρεάν παραχώρησης της χρήσης οικημάτων των δήμων σε φυσικά πρόσωπα, είτε για λόγους οικονομικής αδυναμίας ή για τη στέγαση καθηγητών, ιατρών και άλλων ειδικοτήτων, ιδίως σε απομακρυσμένες ή ευαίσθητες περιοχές της χώρας.

Επισημαίνεται ότι οι ρυθμίσεις του νέου Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν αποσκοπούν στη μετατροπή της δημοτικής περιουσίας σε πεδίο ιδιωτικής επενδυτικής εκμετάλλευσης, αλλά στην ενεργοποίησή της για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος μέσω θεσμοθετημένων σχημάτων συνεργασίας, με ρητούς όρους κοινωνικής ανταποδοτικότητας, διαφάνειας και ελέγχου από τους αρμόδιους φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η έννοια της κοινωνικής κατοικίας στο πλαίσιο του ν. 5314/2026 δεν περιορίζεται σε ένα αποκλειστικά δημόσιο ή μη κερδοσκοπικό μοντέλο, αλλά περιλαμβάνει ευρύτερα εργαλεία παραγωγής και διάθεσης προσιτής κατοικίας, με εξασφαλισμένες δικλίδες κοινωνικού χαρακτήρα και μακροχρόνιες δεσμεύσεις καθώς ο νόμος στοχεύει στην ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής μέσω πολλαπλών συμπληρωματικών μηχανισμών και όχι στην αποδυνάμωση του κοινωνικού χαρακτήρα της πολιτικής αυτής.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΛΙΒΑΝΙΟΣ

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφείο Υπουργού
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Αυτοδιοίκησης και Αποκέντρωσης
- Γραφείο Υπηρεσιακού Γραμματέα