

Αθήνα, 30/6/2026

ΠΡΟΣ ΤΗ ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ

«Εθνικό Πρόγραμμα Κοινωνικής Κατοικίας και Αξιοποίησης Εγκαταλελειμμένων και Κλειστών Ακινήτων»

Αιτιολογική Έκθεση

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.

I. Ανάγκη θεσμικής παρέμβασης

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

Ιδιικά 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 προσφοράς 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 γειτονιές 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 αυτό, 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,
- Ισπανία.

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 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.

Ο Προτείνων Βουλευτής



Γεώργιος Μανούσος Β2 Δυτικού Τομέα Αθηνών