



Αθήνα, 30/6/2026

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 διαχείρισης 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 την 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 χαρακτηριστεί 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 – Προυποθέσεις 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 ΕΔ 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 ΥΠΠΟΑ.
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 δύναται 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) δύναται 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^Α – 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.

Ο Προτείνων Βουλευτής



Γεώργιος Μανούσος - Β2 Δυτικού Τομέα Αθηνών