



Ε Κ Θ Ε Σ Η

**Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)**

Στην πρόταση νόμου «Εθνικό Πρόγραμμα Κοινωνικής Κατοικίας και Αξιοποίησης Εγκαταλελειμμένων και Κλειστών Ακινήτων»

Α. Με την υπόψη πρόταση νόμου, προτείνεται Εθνικό Πρόγραμμα προς τον σκοπό αξιοποίησης εγκαταλελειμμένων ακινήτων, με την οριζόμενη έννοια, και ενίσχυσης της κοινωνικής και της οικονομικής ανάπτυξης, μέσω της διαχείρισης των εν λόγω ακινήτων από το Ελληνικό Δημόσιο. Ειδικότερα:

1.α. Συστήνεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, Εθνικό Μητρώο Εγκαταλελειμμένων Ακινήτων, το οποίο είναι δημόσια προσβάσιμο, οι δε δήμοι υποχρεούνται να αποστέλλουν ετήσιες εκθέσεις εντοπισμού και καταγραφής ακινήτων.

Προς τούτο, προβλέπεται η σύσταση Δημοτικών Φορέων Κοινωνικής Κατοικίας, για τη συλλογή, καταγραφή και διαχείριση αυτών των ακινήτων, τη διενέργεια αυτοψιών κ.α.

β. Καθορίζεται η διαδικασία χαρακτηρισμού ακινήτου ως «Ακίνητο Υψηλού Κινδύνου και Εγκατάλειψης» και παρέχεται προθεσμία στον ιδιοκτήτη ή στους κληρονόμους, για την αποκατάσταση, την εκμίσθωση, ή την πώληση του ακινήτου ή την υποβολή σχεδίου αποκατάστασης.

γ. Παρέχεται στους ιδιοκτήτες η δυνατότητα οικειοθελούς παραχώρησης της χρήσης των ακινήτων τους σε Δημοτικό Φορέα Κοινωνικής Κατοικίας, με τη χορήγηση κινήτρων, τα οποία συνίστανται σε:

- απαλλαγή δημοτικών τελών,
- φορολογικά κίνητρα, καθοριζόμενα με κανονιστική πράξη,
- επιδότηση ενεργειακής αναβάθμισης,
- εγγυημένο μίσθωμα,
- κάλυψη μέρους του κόστους ανακαίνισης.

Αν δεν υπάρξει ενέργεια από τους ιδιοκτήτες, το ακίνητο χαρακτηρίζεται ως «Ακίνητο Υψηλού Κινδύνου και Εγκατάλειψης», σύμφωνα με τα προαναφερόμενα. **(άρθρα 1 – 5)**

2.α. Παρέχεται, υπό προϋποθέσεις, η δυνατότητα στον οικείο δήμο να ζητήσει την υπαγωγή, με δικαστική απόφαση, επικίνδυνου και εγκαταλελειμμένου ακινήτου σε καθεστώς προσωρινής δημόσιας διαχείρισης, για το οριζόμενο χρονικό διάστημα.

Στην κατά τα ανωτέρω δημόσια διαχείριση ακινήτων συμπεριλαμβάνονται εργασίες αποκατάστασης και συντήρησης, ενεργειακή αναβάθμιση, αξιοποίηση για κοινωνική κατοικία, πολιτιστική ή κοινωφελή χρήση και εκμίσθωση.

Ορίζεται ότι:

- οι ιδιοκτήτες διατηρούν την κυριότητα και τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων και συμμετέχουν στο καθαρό οικονομικό αποτέλεσμα της διαχείρισης, κατά τα οριζόμενα,
- τυχόν έσοδα από την αξιοποίηση χρησιμοποιούνται για την κάλυψη εξόδων αποκατάστασης,
- τυχόν πλεόνασμα αποδίδεται στον ιδιοκτήτη ετήσια, εφόσον εντοπισθεί.

β. Καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της δημόσιας διαχείρισης ακινήτων.

γ. Επιτρέπεται η ανάκτηση της διαχείρισης του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη, εφόσον αναλάβει το κόστος αποκατάστασης και επιστρέψει το αναλογούν κόστος αποκατάστασης που κατέβαλε ο φορέας διαχείρισης.

δ. Προβλέπεται η δυνατότητα εκμίσθωσης σε ιδιώτες ακινήτων υπό δημόσια διαχείριση, μέσω ανοικτής και διαφανούς διαδικασίας που καθορίζεται με κανονιστική πράξη, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα. **(άρθρα 6 – 9)**

3.α. Προβλέπονται:

- η σύναψη συμβάσεων Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), μεταξύ Δημοσίου και κατασκευαστικών εταιρειών, με τις οποίες καθορίζεται και η αμοιβή του αναδόχου,
- η ένταξη ακινήτων υπό δημόσια διαχείριση σε πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας, για τη στέγαση κατά προτεραιότητα των οριζόμενων κοινωνικών ομάδων,
- η προστασία ακινήτων πολιτιστικής κληρονομιάς, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων ειδικών επιτροπών του Υπουργείου Πολιτισμού.

β. Θεσπίζεται ειδικό πρόγραμμα αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και κτιρίων εντός παραδοσιακών οικισμών, με τη δυνατότητα παροχής αυξημένων επιχορηγήσεων, ειδικών φορολογικών κινήτρων, επιδοτήσεων ενεργειακής και στατικής αναβάθμισης καθώς και χρηματοδότησης μέσω εθνικών ή ευρωπαϊκών προγραμμάτων κ.α. Για την υλοποίηση του εν λόγω προγράμματος εκδίδεται σχετική κανονιστική πράξη.

γ. Καθορίζονται οι κατηγορίες ακινήτων που εξαιρούνται από την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων και θεσπίζονται κυρώσεις (πρόστιμα και ποινή φυλάκισης) για τις μνημονευόμενες παραβάσεις. **(άρθρα 10 – 14)**

4.α. Προσδιορίζεται η κατανομή των εσόδων από την αξιοποίηση ακινήτων και προβλέπεται η απόδοση κατ' έτος στους ιδιοκτήτες των ακινήτων, ποσοστού επί του καθαρού πλεονάσματος, το οποίο καθορίζεται με την έκδοση της προβλεπόμενης κανονιστικής πράξης, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

β. Προβλέπεται ο τρόπος λήξης της δημόσιας διαχείρισης ακινήτων και καθορίζεται το ερμηνευτικό πλαίσιο των προτεινόμενων διατάξεων.

(άρθρα 15 – 19)

Β. Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται, επί του κρατικού προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού λοιπών φορέων Γενικής Κυβέρνησης, κατά περίπτωση (δήμοι, Δημοτικοί Φορείς Κοινωνικής Κατοικίας εφόσον ενταχθούν στο οικείο Μητρώο, κ.α.), τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

1. Ετήσια δαπάνη από την κάλυψη του κόστους που συνεπάγεται η εφαρμογή του Εθνικού Προγράμματος Κοινωνικής Κατοικίας και Αξιοποίησης Εγκαταλελειμμένων και Κλειστών Ακινήτων και ιδίως, από τη(ν):

- σύσταση Εθνικού Μητρώο Εγκαταλελειμμένων Ακινήτων, **(άρθρο 3)**
- υλοποίηση των αρμοδιοτήτων των Δημοτικών Φορέων Κοινωνικής Κατοικίας, όπως αυτοψίες κ.α., **(άρθρο 4 παρ.2)**
- επιδότηση ενεργειακής αναβάθμισης καθώς και την ανακαίνιση ακινήτων, η χρήση των οποίων παραχωρείται οικειοθελώς σε Δημοτικό Φορέα Κοινωνικής Κατοικίας, **(άρθρο 5 παρ.2)**
- υλοποίηση των προβλεπόμενων εργασιών, στο πλαίσιο της προσωρινής δημόσιας διαχείρισης ακινήτων, **(άρθρα 6 παρ.4 και 15 παρ.1 α και β)**
- σύναψη συμβάσεων ΣΔΙΤ μεταξύ Δημοσίου και κατασκευαστικών εταιρειών, **(άρθρο 10)**
- υλοποίηση προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, **(άρθρα 11 και 15 παρ.1γ)**
- εν γένει χρηματοδότηση του ειδικού προγράμματος αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και κτιρίων εντός παραδοσιακών οικισμών, **(άρθρο 12^Α)**
- απόδοση στους ιδιοκτήτες ακινήτων ποσοστού επί του καθαρού πλεονάσματος, στο πλαίσιο κατανομής εσόδων από την αξιοποίηση των ακινήτων. **(άρθρα 6 παρ. 7 και 8 και 15 παρ. 2 και 3)**

Σε περίπτωση ανάκτησης από τους ιδιοκτήτες της διαχείρισης των ακινήτων τους, σύμφωνα με το **άρθρο 8**, η δαπάνη δημόσιας διαχείρισης των ακινήτων, περιορίζεται ή αντιρροπείται, κατά τα ποσά που αναλαμβάνουν οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες ή επιστρέφουν στον φορέα διαχείρισης.

2. Απώλεια δημοσίων εσόδων από τη χορήγηση των προβλεπόμενων φορολογικών κινήτρων ή/και απαλλαγών από δημοτικά τέλη, κατ' εφαρμογή των διατάξεων για την:

- οικειοθελή παραχώρηση από τους ιδιοκτήτες της χρήσης ακινήτων τους σε Δημοτικό Φορέα Κοινωνικής Κατοικίας, **(άρθρο 5 παρ.2)**
- υλοποίηση του ειδικού προγράμματος αποκατάστασης διατηρητέων κτιρίων και κτιρίων εντός παραδοσιακών οικισμών. **(άρθρο 12^Α)**

3. Αύξηση δημοσίων εσόδων από την είσπραξη ποσών κατ' εφαρμογή των διατάξεων για την εκμίσθωση και την εν γένει αξιοποίηση των ακινήτων που υπάγονται στις προτεινόμενες ρυθμίσεις. **(άρθρα 6 παρ.8 και 9)**

4. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού καθώς και του προϋπολογισμού του Ταμείου Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων (ΤΑ.Χ.ΔΙ.Κ.), του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-Ε.Φ.Κ.Α.) και του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.), από την είσπραξη των

προστίμων και των χρηματικών ποινών που επιβάλλονται στις περιπτώσεις παραβάσεων του **άρθρου 14**.

Τα ανωτέρω οικονομικά αποτελέσματα εξαρτώνται, κατά περίπτωση, από την έκδοση των προβλεπόμενων κανονιστικών πράξεων και από πραγματικά γεγονότα.

Αθήνα, 17 Ιουλίου 2026

Η Γενική Διευθύντρια

ΙΟΥΛΙΑ ARMAGOU
17/07/2026 14:52
Ιουλία Γ. Αρμάγου