

Πληροφοριακό υλικό για το πρόγραμμα «Σπίτι μου» ΙΙ

Τι είναι το πρόγραμμα «Σπίτι μου» ΙΙ;

Το πρόγραμμα «Σπίτι μου» ΙΙ είναι μια πρωτοβουλία για τη στήριξη φυσικών προσώπων στην απόκτηση της πρώτης τους κατοικίας. Χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας (50%) και από Τράπεζες (50%).

Ποιοι είναι δικαιούχοι του προγράμματος;

Δικαίωμα συμμετοχής έχουν:

- Φυσικά πρόσωπα ηλικίας **25-50 ετών** (κατά την 31η Δεκεμβρίου του έτους υποβολής της αίτησης). Σε περίπτωση ζευγαριών, αρκεί να πληροί το ηλικιακό κριτήριο ο ένας εκ των δύο.
- Όσοι δεν διαθέτουν ακίνητο κατάλληλο για κατοικία.
- Όσοι ικανοποιούν τα εισοδηματικά κριτήρια όπως αποτυπώνονται στα εκκαθαριστικά σημειώματα.

Οικογενειακή Κατάσταση	Μέγιστο Εισόδημα
Άγαμοι	€20.000
Έγγαμοι ή Σύμφωνο Συμβίωσης	€28.000 (+€4.000/τέκνο)
Μονογονεϊκές οικογένειες	€31.000 (+€5.000/τέκνο)

Ποιο είναι το χρονικό διάστημα υπολογισμού των εισοδηματικών κριτηρίων;

Μπορεί να είναι είτε το τελευταίο φορολογικό έτος, είτε ο μέσος όρος των τριών τελευταίων φορολογικών ετών.

Τελευταίο φορολογικό έτος:

- Ορίζεται ως το αμέσως προηγούμενο του έτους υποβολής αίτησης έτος, εφόσον η υποβολή των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος έχει εκκινήσει.
- Αυτό είναι το βασικό σημείο αναφοράς για τον υπολογισμό του εισοδήματος.

Μέσος όρος τριών τελευταίων φορολογικών ετών:

- Χρησιμοποιείται στην περίπτωση που το εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους υπερβαίνει το ανώτατο εισοδηματικό όριο της κατηγορίας που υπάγεται ο αιτών.
- Υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τα εισοδήματα των τριών τελευταίων φορολογικών ετών.

Ποια είναι τα κριτήρια επιλογής των ακινήτων που γίνονται αποδεκτά από το Πρόγραμμα για χρηματοδότηση;

Το Πρόγραμμα υποστηρίζει τη δανειοδότηση για ακίνητο που:

- θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία
- θα βρίσκεται εντός οικιστικής περιοχής
- πρέπει να αποτελεί ενιαία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία ή μονοκατοικία.
- Η έκτασή του δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.)
- Στα 150 τ.μ. δεν προσμετρώνται τα παραρτήματα – παρακολουθήματα που αποτυπώνονται στο συμβόλαιο αγοράς
- Το ακίνητο να έχει παλαιότητα μέχρι 31/12/2007.
- Η αξία του ακινήτου, όπως προσδιορίζεται στο συμβόλαιο αγοράς, δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 250.000 ευρώ

Σημείωση: Η κατοικία πρέπει να διαθέτει Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου (ΗΤΚ).

Ποιο είναι το ποσό του δανείου;

Το ποσό του δανείου κυμαίνεται από €20.000 έως €190.000 και καλύπτει έως το 90% της αξίας του ακινήτου (βάσει εκτίμησης μηχανικού ή συμβολαίου αγοράς).

Πρακτικά, αυτό σημαίνει ότι αν η αξία του ακινήτου είναι 200.000 ευρώ, το μέγιστο ποσό δανείου θα είναι 180.000 ευρώ (90% της αξίας).

Ο δανειολήπτης τότε θα πρέπει να καταβάλει τουλάχιστον 20.000 ευρώ από δικούς του πόρους.

Αν η αξία του ακινήτου είναι 250.000 ευρώ, το δάνειο θα περιοριστεί στο ανώτατο όριο των 190.000 ευρώ, και ο δανειολήπτης θα πρέπει να καλύψει το υπόλοιπο ποσό.

Ποιο είναι το επιτόκιο του δανείου;

Το 50% του δανείου από το ΤΑΑ είναι άτοκο. Για το υπόλοιπο 50% από την Τράπεζα, το επιτόκιο επιδοτείται κατά 50% για:

- Τρίτεκνους ή πολύτεκνους σε οποιονδήποτε δήμο.
- Δίτεκνους που αποκτούν πρώτη κατοικία στους δήμους Ορεστιάδας, Σουφλίου και Διδυμοτείχου της Π.Ε. Έβρου.

Σημείωση: Το επιτόκιο δεν επιβαρύνεται με την εισφορά του Ν. 128/75.

Ποιες είναι οι καταληκτικές ημερομηνίες του προγράμματος;

Για την Υποβολή αίτησης στο πρόγραμμα η προθεσμία είναι έως 31/12/2025 και για την υπογραφή δανειακής σύμβασης έως 30/06/2026, με σειρά προτεραιότητας.

Ποια είναι τα βασικά οφέλη του προγράμματος;

- **Μηδενικό επιτόκιο** εφαρμόζεται για το **50% του δανείου** που προέρχεται από το **Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ)**.
- Το **υπόλοιπο 50%** από το **Πιστωτικό Ίδρυμα** επιβαρύνεται με **μειωμένο επιτόκιο**, το οποίο είναι **προνομιακό** και συμφωνείται με τους φορείς κατά την υποβολή των προτάσεών τους.
- Χωρίς έξοδα εξέτασης αιτήματος.
- Δυνατότητα ολικής/μερικής εξόφλησης χωρίς επιβάρυνση.

Η πλήρης επιδότηση επιτοκίου που συχνά αναφέρεται αφορά την **ανταγωνιστική μείωση του κόστους δανεισμού** μέσω του **μειωμένου επιτοκίου** που επιτυγχάνεται για τους δικαιούχους, σε σχέση με τα συνήθη επιτόκια της αγοράς.

Αυτό οδηγεί σε **σημαντική μείωση** του τελικού κόστους δανεισμού για τον δικαιούχο, κάνοντάς το **πιο προσιτό** και ευνοϊκό σε σύγκριση με τα κανονικά τραπεζικά στεγαστικά δάνεια.

Ποια είναι η διάρκεια και ο τρόπος αποπληρωμής του δανείου;

Διάρκεια: Από 3 έως 30 έτη. Αποπληρωμή: Το δάνειο αποπληρώνεται με μηνιαίες δόσεις μέσω συνδεδεμένου τραπεζικού λογαριασμού. Το ύψος της δόσης εξαρτάται από τη διάρκεια και το ισχύον επιτόκιο.

Ποιες είναι οι υποχρεωτικές ασφαλιστικές καλύψεις;

- Ασφάλεια ακινήτου για Πυρκαγιά/Σεισμό.
- Προαιρετική Ασφάλιση Ζωής/Μόνιμης Ολικής Ανικανότητας.

Ποια δικαιολογητικά απαιτούνται για την αίτηση;

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την Οικονομική Προέγκριση πρέπει να προσκομίζονται από όλους τους ενεχόμενους στο δάνειο.
Αναλυτικά:

1. Υπήκοοι εντός Ε.Ε:

Αστυνομική ταυτότητα ή Διαβατήριο σε ισχύ, όλων των ενεχομένων

Υπήκοοι εκτός Ε.Ε:

- Άδεια παραμονής σε ισχύ, όλων των ενεχομένων
- Διαβατήριο της χώρας σας σε ισχύ ή Ειδικό Δελτίο Ταυτότητας Ομογενούς (εάν υπάρχει Ελληνική Ιθαγένεια) ή Δελτίο Ταυτότητας Αλλοδαπού (εάν δεν υπάρχει Ελληνική Ιθαγένεια), ή Ταυτότητα της Χώρας σε ισχύ (με λατινικούς χαρακτήρες)

2. Αποδεικτικά εισοδήματος ως κάτωθι:

Για μισθωτούς /συνταξιούχους:

- Εκκαθαριστικό σημείωμα τελευταίου φορολογικού έτους για Έλληνες Υπηκόους ή εκκαθαριστικά σημειώματα 3 τελευταίων φορολογικών ετών για Υπηκόους εντός ή εκτός Ε.Ε.
- Φορολογική δήλωση (έντυπο Ε1) τελευταίου φορολογικού έτους για Έλληνες υπηκόους ή 3 τελευταίων φορολογικών ετών για Υπηκόους εντός ή εκτός Ε.Ε.

- Για μισθωτούς, τελευταία απόδειξη μισθοδοσίας ή επίσημη βεβαίωση αποδοχών από το λογιστήριο της επιχείρησης (όχι χειρόγραφη), στην οποία θα πρέπει να αναφέρονται εκτενώς τα επαγγελματικά στοιχεία, οι μικτές και καθαρές αποδοχές, οι ασφαλιστικές κρατήσεις, ο φόρος κ.λπ.
- Για συνταξιούχους, τριμηνιαία/μηνιαία εκκαθάριση σύνταξης ή το τελευταίο απόκομμα πληρωμής σύνταξης ή απόφαση σύνταξης στις περιπτώσεις που είτε έχει υποβληθεί αίτηση για σύνταξη είτε λαμβάνεται αναπηρική σύνταξη.

Για ελεύθερους επαγγελματίες/επιχειρηματίες /αγρότες/κτηνοτρόφους:

- Εκκαθαριστικά σημειώματα 2 τελευταίων φορολογικών ετών για Έλληνες Υπηκόους ή 3 τελευταίων φορολογικών ετών για Υπηκόους εντός ή εκτός Ε.Ε
- Φορολογική δήλωση (έντυπο Ε1) του τελευταίου φορολογικού έτους για Έλληνες υπηκόους ή 3 τελευταίων φορολογικών ετών για Υπηκόους εντός ή εκτός Ε.Ε
- Έγγραφο για τα 2 τελευταία οικονομικά έτη, που να αποδεικνύουν τον κύκλο εργασιών ατομικής επιχείρησης, Ο.Ε., Ε.Π.Ε., κλπ. (Ε3 ή Έντυπο Ν) για Έλληνες Υπηκόους ή 3 τελευταίων ετών για Υπηκόους εντός ή εκτός Ε.Ε
- Βεβαίωση απόδοσης μερίσματος, εφόσον μετέχετε σε εταιρία

Ανεξαρτήτως επαγγέλματος επιπλέον απαιτούνται:

- Έντυπο Ε2 τελευταίου φορολογικού έτους, εφόσον υπάρχει εισόδημα από ακίνητα.
- Λογαριασμός ΔΕΗ ή ΟΤΕ ή κινητού τηλεφώνου, εφόσον η διεύθυνση κατοικίας που δηλώνεται στην αίτηση είναι διαφορετική από αυτή του εκκαθαριστικού σημειώματος, για Υπηκόους εντός ή εκτός Ε.Ε.

3. Επιπλέον βασικά δικαιολογητικά ελέγχου κριτηρίων επιλεξιμότητας

Ένταξης στο Πρόγραμμα:

- Βεβαίωση επιλεξιμότητας αιτούντα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης (gov.gr)

Εισοδήματος:

- Στην περίπτωση που με το τελευταίο εκκαθαριστικό, το δηλωθέν εισόδημα υπερβαίνει το ανώτατο όριο του εισοδηματικού κριτηρίου για την ένταξη στο Πρόγραμμα, λαμβάνεται υπόψη ο **Μέσος Όρος (Μ.Ο) εισοδημάτων των τριών (3) τελευταίων φορολογικών ετών** και η οικογενειακή κατάσταση του αιτούντος κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, λογίζεται ότι ισχύει και για τα τρία (3) τελευταία φορολογικά έτη. Συνεπώς στην περίπτωση αυτή προσκομίζονται Φορολογικές Δηλώσεις (Ε1) ή Εκκαθαριστικά σημειώματα **(αιτούνται και συζύγου/συμβίου) των 3 τελευταίων ετών**

Οικογενειακής κατάστασης:

- Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης που έχει εκδοθεί όχι νωρίτερα από ένα (1) μήνα πριν την υποβολή της αίτησης για χορήγηση δανείου ή
- Συμβολαιογραφική Πράξη λύσης γάμου ή συμφώνου συμβίωσης ή αμετάκλητη δικαστική απόφαση περί λύσης γάμου, συνοδευόμενη από το πιστοποιητικό περί κατάθεσης ή μη ένδικων μέσων
- Ληξιαρχική Πράξη Θανάτου του/της συζύγου ή μέρους συμφώνου συμβίωσης ή σε περίπτωση κηρύξεως αφάνειας κατά νόμον, το αντίγραφο δικαστικής απόφασης, συνοδευόμενο από το πιστοποιητικό περί κατάθεσης ή μη ένδικων μέσων
- Σε περίπτωση που αποκτηθεί τέκνο μετά την υποβολή της αίτησης ή την υπογραφή της δανειακής σύμβασης, **προσκομίζεται επικαιροποιημένο πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης**
- **Σε περίπτωση υιοθεσίας τέκνου από έναν μόνο γονέα:** εάν δεν προκύπτει από το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, προσκομίζεται αντίγραφο δικαστικής απόφασης από την οποία να προκύπτει η υιοθεσία του τέκνου μέχρι την ενηλικίωσή του, συνοδευόμενη από το κατά νόμο πιστοποιητικό περί κατάθεσης ή μη ένδικων μέσων
- Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 ότι ασκεί εν τοις πράγμασι και κατ' αποκλειστικότητα τη γονική μέριμνα ενός ή περισσότερων ανήλικων τέκνων, (σε περιπτώσεις μονογονεϊκής οικογένειας).

Ύπαρξης ή μη κατάλληλου ακινήτου για κατοικία:

Σε περίπτωση μη ύπαρξης ακινήτου:

- Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 από την **Ενιαία Ψηφιακή Πύλη (gov.gr)**, ότι δεν υποβάλλουν Δηλώσεις Στοιχείων Ακινήτων (Ε9), άρα δεν διαθέτουν ακίνητο ή
- Εκτύπωση από taxisnet της «**Περιουσιακής Κατάστασης**» τελευταίου έτους

Σε περίπτωση ύπαρξης ενός ή περισσότερων ακινήτων:

- **Έντυπο (Ε9)** τελευταίου φορολογικού έτους
- Σε περίπτωση κυοφορίας σχετική Ιατρική Βεβαίωση

Σημείωση :

Για δικαιούχους με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%, απαιτείται η προσκόμιση σχετικής Βεβαίωσης από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕΠΑ) ή κατά περίπτωση από Υγειονομική Επιτροπή πιστοποίησης/γνωμάτευσης αναπηρίας ή άλλη Αρμόδια Αρχή.

4. Βασικά δικαιολογητικά για την Υπαγωγή στο Πρόγραμμα (δέσμευση πόρων):

- Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (Η.Τ.Κ) για κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία της αίτησης (π.χ. Διαμέρισμα, αποθήκη , θέση στάθμευσης κ.τ.λ)
- Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75), **από την Ενιαία Ψηφιακή Πύλη (gov.gr)**, με την οποία ο αιτών βεβαιώνει ότι:
 - I. έχει λάβει γνώση των βασικών όρων του Προγράμματος
 - II. τα στοιχεία που αναφέρονται στην αίτηση είναι αληθή και τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά γνήσια
 - III. η δαπάνη για την αγορά της Α' κατοικίας του δεν έχει τύχει, ούτε θα τύχει χρηματοδότησης από άλλο Ταμείο ή χρηματοδοτικό μέσο ή από άλλο πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από τον μηχανισμό του ΤΑΑ ή από πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και
 - IV. εξουσιοδοτεί το Πιστωτικό Ίδρυμα, τις αρμόδιες Ελεγκτικές & Εποπτικές Αρχές, την ΕΥΣΤΑ, τους Ορκωτούς Ελεγκτές, στους οποίους οι ΕΥΣΤΑ αναθέτει την επιβεβαίωση της ικανοποιητικής επίτευξης των οροσήμων και στόχων της υπ' αρ. 16400 δράσης του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ) στην οποία το Πρόγραμμα «Σπίτι μου» II αφορά, την ΕΑΤ και οποιαδήποτε Αρχή, Όργανο ή Οργανισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ελληνικού Δημοσίου που έχει αρμοδιότητα να ελέγχει τη χρήση των κεφαλαίων που αντλεί το Ελληνικό Δημόσιο στο πλαίσιο και κατ' εφαρμογή των κανόνων ΤΑΑ για τη χρηματοδότηση των δανείων

του Προγράμματος, για την περαιτέρω επεξεργασία και επαλήθευση των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, ακόμη και των ευαίσθητων, που περιέχονται στην αίτηση με σκοπό τη διαπίστωση της επιλεξιμότητάς του για το Πρόγραμμα και τη δανειοδότησή του, εάν αυτή τελικώς εγκριθεί.

Αν δυο σύζυγοι ή μέρη συμφώνου συμβίωσης κάνουν χωριστές αιτήσεις λαμβάνεται υπόψη το ατομικό τους εισόδημα;

Σε περίπτωση συζύγων ή μερών συμφώνου συμβίωσης, λαμβάνεται υπόψη το οικογενειακό εισόδημα, ανεξάρτητα από το αν υποβάλλουν χωριστές φορολογικές δηλώσεις.

Τι συνεπάγεται η παλαιότητα μέχρι 31/12/2007;

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της δηλαδή μέχρι 31.12.2005. (ενδεικτικά αν η οικοδομική άδεια εκδόθηκε στις 30.9.2005, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30.9.2007).

Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, τότε ζητείται βεβαίωση περαίωσης με αναγραφή στο πεδίο παλαιότητας «μέχρι 31.12.2007».

Υπάρχει χρονική δέσμευση από το Πιστωτικό Ίδρυμα να ενημερώσει τον αιτούντα για το αποτέλεσμα αξιολόγησης της αίτησης;

Ναι, υπάρχει συγκεκριμένη χρονική δέσμευση για το Πιστωτικό Ίδρυμα να ενημερώσει τον αιτούντα σχετικά με το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της αίτησης. Το Πιστωτικό Ίδρυμα έχει προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για να αποφασίσει σχετικά με την έκδοση ή μη της προέγκρισης του δανείου και των όρων χορήγησής του.

Πότε μπορεί ο ωφελούμενος να εκμισθώσει το ακίνητο που απέκτησε από το πρόγραμμα;

Κατά κανόνα, απαγορεύεται η εκμίσθωση του ακινήτου που αποκτήθηκε μέσω του Προγράμματος για τα πρώτα επτά (7) έτη από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης Δανεισμού Τελικού Αποδέκτη. Η παραβίαση αυτού του κανόνα μπορεί να αποτελέσει λόγο καταγγελίας της σύμβασης. Ωστόσο, υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις:

- Μπορεί να δικαιολογηθεί η εκμίσθωση πριν την παρέλευση της επταετίας, εφόσον ο Τελικός Αποδέκτης αποδείξει επαρκώς, σε περίπτωση ελέγχου, τις αντικειμενικές περιστάσεις που κατέστησαν αδύνατη τη χρήση του αποκτηθέντος ακινήτου ως κύριας κατοικίας του.

Παραδείγματα αποδεκτών περιστάσεων:

- Εύρεση εργασίας σε διαφορετική περιφερειακή ενότητα από εκείνη όπου βρίσκεται το ακίνητο.
- Υπηρεσιακή μεταβολή σε τόπο διαφορετικής περιφερειακής ενότητας.
- Μόνιμη μετακίνηση στο εξωτερικό.