



## Πρόγραμμα «ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ»

Σκοπός Δανείων	Αγορά πρώτης κατοικίας.		
Δικαιούχοι	Άτομα 25-39 ετών (κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη χορήγηση δανείου), ή σύζυγοι ή πρόσωπα που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον ο ένας (1) εκ των δύο (2) είναι 25-39 ετών (κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη χορήγηση δανείου), εφόσον, δεν διαθέτουν άλλο ακίνητο κατάλληλο για κατοικία τους και ικανοποιούν τα εισοδηματικά κριτήρια.		
Εισοδηματικά Κριτήρια Δικαιούχων Τα ανώτατα όρια εισοδήματος, ταυτίζονται με τα όρια που καθορίζονται για την καταβολή του επιδόματος θέρμανσης ανάλογα με την εκάστοτε ισχύουσα Κοινή Υπουργική Απόφαση. Ειδικά, για το 2023, αυτά ορίζονται ως:	Τύπος δικαιούχου	Χαμηλότερο ετήσιο εισόδημα	Μέγιστο ετήσιο εισόδημα (2023)
	Άγαμοι	€10.000	€16.000
	Ζευγάρια		€24.000 (+ €3.000 * αριθμός τέκνων)
	Μονογονεϊκές οικογένειες		€27.000 (+ €3.000 * αριθμός τέκνων, πέραν του πρώτου)
Πότε το υφιστάμενο ακίνητο καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες	Τα κατάλληλα για κατοικία ακίνητα περιλαμβάνουν όσα, στην περίπτωση άγαμου και άτεκνου δικαιούχου, έχουν μέγεθος έως 50 τ.μ., ενώ για τους υπόλοιπους το μέγεθος αυξάνεται κατά 10 τ.μ. ανά μέλος της οικογένειας (συμπεριλαμβανομένων και κυοφορούμενων τέκνων κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης). Επιπλέον, κατάλληλο θεωρείται ένα ακίνητο επί του οποίου ο αιτών διαθέτει είτε πλήρη κυριότητα είτε επικαρπία σε ποσοστό συνιδιοκτησίας ανώτερο από 50%. Περαιτέρω, το ακίνητο βρίσκεται στην ίδια Περιφερειακή Ενότητα με τον τόπο εργασίας ή άσκησης επαγγέλματος του αιτούντος. Στην περίπτωση που ο τόπος εργασίας ή άσκησης επαγγέλματος του αιτούντος βρίσκεται εντός της Περιφέρειας Αττικής, το ακίνητο θεωρείται κατάλληλο εάν βρίσκεται εντός της Περιφέρειας Αττικής. Εάν το ακίνητο βρίσκεται σε νησί, πλην της Κρήτης, τότε κρίνεται κατάλληλο εάν συμφωνεί και με τον τόπο εργασίας στο ίδιο νησί. Το ακίνητο πρέπει να έχει χρήση κατοικίας.		



	Σε περίπτωση ύπαρξης περισσότερων του ενός (1) ακινήτων με χρήση κατοικίας, τότε θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες.
<b>Κριτήρια Επιλεξιμότητας Ακίνητου προς αγορά</b>	<p>Το Πρόγραμμα υποστηρίζει δανειοδότηση μόνο για ακίνητα που:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Θα χρησιμοποιηθούν ως κατοικία</li><li>2. Έχουν αξία έως €200.000, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συμβόλαιο αγοράς</li><li>3. Έχουν μέγεθος έως 150 τ.μ.</li><li>4. Έχουν παλαιότητα τουλάχιστον δεκαπέντε (15) έτη κατά τον χρόνο της αγοράς, όπως προκύπτει από την άδεια κατασκευής</li><li>5. Βρίσκονται εντός οικιστικής περιοχής, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 4 του ν. 5006/2022 (Α' 239)</li></ol>
<b>Κριτήρια Πωλητή ακινήτου</b>	<p>Ο πωλητής του ακινήτου απαγορεύεται να αποτελεί συγγενή (του αγοραστή ή του έτερου μέλους ζευγαριού), εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας, Α' ή Β βαθμού, ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον αγοραστή, ενδεικτικά:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• παππούδες/γιαγιάδες σε σχέση με εγγόνια</li><li>• αδέρφια σε σχέση μεταξύ τους</li><li>• γονείς σε σχέση με τέκνα</li></ul> <p>Η πιστοποίηση του βαθμού συγγένειας πραγματοποιείται με πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης και πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών (ή με σχετικό σύμφωνο συμβίωσης)</p>
<b>Επιλέξιμα Δάνεια</b>	<p>Δάνεια που θα πρέπει να πληρούν σωρευτικά τις κατωτέρω προϋποθέσεις:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Δάνεια με διάρκεια έως τριάντα (30) έτη</li><li>2. Δάνεια βάσει των οποίων το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα από τον αγοραστή ή τους αγοραστές, αν πρόκειται για συζύγους ή για μέρη συμφώνου συμβίωσης, με κατανομή του ποσοστού κυριότητας μεταξύ τους ανάλογη με την οικονομική συμβολή καθενός στο χορηγούμενο δάνειο.</li><li>3. Το δάνειο καλύπτει έως και το 90% της εμπορικής αξίας του ακινήτου όπως αυτή αποτυπώνεται στο συμβόλαιο αγοράς.</li><li>4. Το ακίνητο πληροί τα κριτήρια επιλεξιμότητας.</li><li>5. Κατά τη διάρκεια του δανείου απαγορεύεται και είναι αυτοδικαίως άκυρη οποιαδήποτε εμπράγματα σύμβαση που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του αποκτώμενου ακινήτου, πλην αυτής που απαιτείται για παροχή εξασφάλισης για το δάνειο, εκτός αν συναινούν η Δ.Υ.Π.Α. και το πιστωτικό ίδρυμα που χορηγεί το δάνειο.</li></ol>



	<p>6. Οι συμβάσεις δανείου που καταρτίζονται στο πλαίσιο του προγράμματος «Σπίτι μου» δεν επιβαρύνονται με την εισφορά του ν. 128/1975.</p>
<b>Επιδότηση Επιτοκίου</b>	<p>Το Επιτόκιο Δανείου θα επιδοτείται κατά 100% για όλη τη διάρκεια του δανείου σε περιπτώσεις:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Νέων ζευγαριών που έχουν τρία ή περισσότερα παιδιά κατά την ημερομηνία υποβολής αίτησης χρηματοδότησης,</li><li>• Νέοι ή νέα ζευγάρια που, κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου (έως 30 έτη), καταστούν τρίτεκνοι ή πολύτεκνοι. Η επιδότηση επιτοκίου θα ξεκινά μετά την υποβολή στην Τράπεζα των απαιτούμενων δικαιολογητικών σχετικά με τη συμπλήρωση των προϋποθέσεων ένταξης στη κατηγορία των τρίτεκνων ή πολύτεκνων οικογενειών και θα αφορά το υπόλοιπο διάστημα αποπληρωμής του δανείου.</li></ul> <p>Οι προϋποθέσεις για την επιδότηση επιτοκίου ελέγχονται βάσει του αριθμού εξαρτώμενων τέκνων, όπως αυτά αποτυπώνονται στα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά.</p> <p>Η απόδοση των επιδοτούμενων τόκων θα γίνεται απολογιστικά, μετά την πληρωμή κάθε δόσης από τον δανειολήπτη, σε λογαριασμό που θα τηρεί στο τραπεζικό ίδρυμα ενώ ο δανειολήπτης υποχρεούται να καταβάλλει μόνο το χρεολύσιο.</p> <p>Σε περίπτωση που ο δανειολήπτης καθυστερήσει την πληρωμή δόσης για τρεις (3) συνεχόμενους μήνες, τότε θα διακόπτεται η επιδότηση τόκων και η καταβολή τους θα γίνεται πλέον από τον δανειολήπτη. Ως ημερομηνία διακοπής της επιδότησης τόκων, ορίζεται η συμπλήρωση των ενενήντα (90) ημερών ληξιπρόθεσμης δόσης. Η επανεκκίνηση της επιδότησης επιτοκίου θα είναι δυνατή μόνο σε περιπτώσεις που ο δανειολήπτης αποπληρώσει το σύνολο των ληξιπρόθεσμων οφειλών του ή ενταχθεί σε ρύθμιση δανείου, μετά από σχετική αίτηση του δανειολήπτη στη τράπεζα συνεργασίας με τεκμηρίωση των λόγων αδυναμίας εξυπηρέτησης της οφειλής και έγκριση της.</p>
<b>Ανώτατο ποσό Δανείου</b>	<p>Το μέγιστο ποσό δανείου θα ανέρχεται σε 90% του ποσού του συμβολαίου αγοραπωλησίας, και σε κάθε περίπτωση, δεν ξεπερνά τα €150.000</p>
<b>Εγγυητής δανείου</b>	<p>Δεν επιτρέπεται προσωπική εγγύηση τρίτου.</p>
<b>Που Υποβάλλεται η αίτηση</b>	<p>Η Δ.Υ.Π.Α. δημοσιοποιεί τα Πιστωτικά Ιδρύματα που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα και τους όρους συμμετοχής τους (προσφερόμενο επιτόκιο, έξοδα νομικού και τεχνικού ελέγχου). Ο πολίτης επιλέγει το Πιστωτικό Ίδρυμα που επιθυμεί και υποβάλλει την αίτησή του σε αυτό.</p>

**Κρίσιμες Προθεσμίες για την  
Χορήγηση Δανείων**

- Εντός εξήντα (60) ημερών από την αίτηση του δανειολήπτη, το Πιστωτικό ίδρυμα ελέγχει την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων και του χορηγεί την οικονομική προέγκριση.
- Η προέγκριση αυτή ισχύει για εξήντα (60) ημέρες από τη γνωστοποίησή της στον αιτούντα.
- Εντός της σχετικής προθεσμίας ο αιτών οφείλει να γνωστοποιήσει στο πιστωτικό ίδρυμα το αιτούμενο ποσό δανείου, το ακίνητο που προτίθεται να αγοράσει και την τιμή στην οποία προτίθεται να το αγοράσει και να προσκομίσει τα έγγραφα που απαιτούνται, ώστε το πιστωτικό ίδρυμα να κάνει τον απαραίτητο έλεγχο.
- Εφόσον η εν λόγω προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η οικονομική προέγκριση παύει να ισχύει. Διαφορετικά, κατόπιν των αναγκαίων ελέγχων, η αίτηση εντάσσεται στο πρόγραμμα και εκκινεί ο νομικός και τεχνικός έλεγχος του προς αγορά ακινήτου.
- Η περίοδος ολοκλήρωσης τεχνικού και νομικού ελέγχου του υπό αγορά ακινήτου διαρκεί έως και εξήντα (60) ημέρες από την ημερομηνία της ένταξης της αίτησης στο Πρόγραμμα.
- Σε αντίθετη περίπτωση, εφόσον ο αιτών επιθυμεί να συνεχίσει με έτερο ακίνητο, μπορεί να το πράξει υπό την προϋπόθεση ότι η ως άνω περιγραφόμενη διαδικασία, συμπεριλαμβανομένης της ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου του ακινήτου από το πιστωτικό ίδρυμα, δεν υπερβαίνει τις εκατόν είκοσι (120) ημέρες από την ένταξη της αίτησης στο Πρόγραμμα.
- Ο μέγιστος χρόνος για την υπογραφή της σύμβασης δανείου και την εκταμίευση του δανείου είναι έως έξι (6) μήνες από την ημερομηνία ένταξης της αίτησης στο Πρόγραμμα.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις καθυστέρησης της διαδικασίας μετεγγραφής του ακινήτου και με την προϋπόθεση ότι η σχετική αίτηση για εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης έχει υποβληθεί εντός της προθεσμίας των έξι (6) μηνών, η ολοκλήρωση της σύμβασης δανείου και της εκταμίευσης, δύναται να παραταθεί για επιπλέον δύο (2) μήνες.

Προεγκεκριμένα δάνεια ωφελούμενων, για τα οποία δεν κατέστη δυνατή η υλοποίηση του σκοπού τους εντός αυτού του χρονικού διαστήματος (ήτοι 6+2 μήνες από την ημερομηνία προέγκρισης της αίτησης στο Πρόγραμμα), θα ακυρώνονται και θα αποδεσμεύεται ο προϋπολογισμός τους. Η ως άνω ρύθμιση δεν ισχύει σε περίπτωση που οι προθεσμίες δεν έχουν τηρηθεί χωρίς υπαιτιότητα



	<p>του αιτούντος. Ο ωφελούμενος θα έχει δικαίωμα να υποβάλει εκ νέου αίτημα χρηματοδότησης, εφόσον υπάρχουν και διαθέσιμοι πόροι στον προϋπολογισμό του Προγράμματος.</p>
<b>Πρόωρη εξόφληση</b>	<p>Ο Δανειολήπτης δύναται να εξοφλήσει μερικώς ή στο σύνολό του το δάνειο πριν την ημερομηνία λήξης του ΧΩΡΙΣ οποιαδήποτε ποινή ή άλλη επιβάρυνση.</p>
<b>Καταγγελία Δανείων</b>	<p>Το Πιστωτικό Ίδρυμα καταγγέλλει το δάνειο μετά τη συμπλήρωση ενενήντα (90) ημερών καθυστέρησης.</p> <p>Για τα δάνεια αυτά, θα εφαρμόζονται οι εσωτερικές διαδικασίες και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο των Πιστωτικών Ιδρυμάτων.</p>
<b>Ρυθμίσεις Δανείων</b>	<p>Για τα δάνεια αυτά, θα εφαρμόζονται οι εσωτερικές διαδικασίες και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο των Πιστωτικών Ιδρυμάτων, με τον περιορισμό ότι η ρύθμιση, δεν θα πρέπει να μειώνει το ποσό της σύμβασης δανείου κατά τρόπο που το τελικώς επιστρεφόμενο κεφάλαιο θα είναι μικρότερο του συνολικού ποσού που έχει εκταμιευθεί, ούτε να αυξάνει το επιτόκιο το οποίο θα παραμένει το ίδιο ή μειωμένο προς εξυπηρέτηση της ρυθμισμένης οφειλής, ούτε να αυξάνει την διάρκεια αποπληρωμής πέραν της ανώτατης διάρκειας των τριάντα (30) ετών, ούτε να προβαίνει σε κεφαλαιοποίηση τόκων ή τόκων υπερημερίας.</p>
<b>Έξοδα για την αγορά του ακινήτου</b>	<p>Το ποσό του διαχειριστικού κόστους που περιλαμβάνει όλα τα πάγια και εφάπαξ έξοδα του δανειακού φακέλου των τραπεζών για τη διαχείριση και έλεγχο επιλεξιμότητας των ωφελούμενων, καταβάλλεται από το Πρόγραμμα κατά τον χρόνο εκταμίευσης του δανείου. Ο Δανειολήπτης δεν επιβαρύνεται επιπλέον για τα έξοδα φακέλου.</p> <p>Τα λοιπά έξοδα για την αγορά του ακινήτου (π.χ. νομικός έλεγχος, τεχνική εκτίμηση ακινήτου, κλπ.), δημοσιοποιούνται για το κάθε Πιστωτικό Ίδρυμα που συμμετέχει στο Πρόγραμμα στην ιστοσελίδα της ΔΥΠΑ και της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας και βαρύνουν τον Δανειολήπτη.</p> <p>Τέλος, λοιπά έξοδα που σχετίζονται με την εγγραφή του βάρους επί του ακινήτου όπως:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• δαπάνη για την έκδοση της δικαστικής απόφασης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης επί ακινήτου,</li><li>• τέλος για την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης,</li><li>• έξοδα για την υποβολή αίτησης έκδοσης πιστοποιητικών,</li><li>• περίληψη της δικαστικής απόφασης και την έκδοση των πιστοποιητικών,</li><li>• έξοδα για τη δήλωση των δικαιωμάτων προσημείωσης, εφόσον λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο,</li><li>• έξοδα άρσης προσημείωσης,</li></ul>



	θα καταβάλλονται από τον δανειολήπτη.
--	---------------------------------------