



ΔΗΜΟΣ  
ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Υ.Α. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ  
ΑΘΗΝΑΣ

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ

για το Πιλοτικό Πρόγραμμα  
«Κοινωνική στέγαση για τις πλέον ευάλωτες  
ομάδες – Δήμος Αθήνας»

ΑΘΗΝΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024

Ελλάδα 2.0  
ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ



Με τη χρηματοδότηση  
της Ευρωπαϊκής Ένωσης  
NextGenerationEU

## 1. Σκοπός και Αντικείμενο

Η Δράση «SUB3A. Κοινωνική στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες – Δήμος Αθήνας» στοχεύει στην παροχή στεγαστικής υποστήριξης σε ευάλωτες κατηγορίες του πληθυσμού που διαβιούν στον Δήμο Αθηναίων και βρίσκονται σε στεγαστική επισφάλεια, μέσω της ανακαίνισης του αδρανούς στεγαστικού αποθέματος και της ένταξής του σε ένα δίκτυο οικονομικά προσιτής κατοικίας.

Το Πρόγραμμα, αφορά στην ενίσχυση ιδιοκτητών κατοικιών, οι οποίες ανήκουν χωροταξικά στο Δήμο Αθηναίων, για την ενεργειακή αναβάθμιση/ανακαίνιση/επισκευή τους, με σκοπό τη διάθεσή τους για εκμίσθωση σε κατηγορίες πληθυσμού που βρίσκονται σε στεγαστική επισφάλεια, σύμφωνα με τους όρους του πιλοτικού προγράμματος.

## 2. Δικαιούχοι του Προγράμματος

Οι δικαιούχοι του Προγράμματος, είναι ιδιοκτήτες ή επικαρπωτές ακινήτων με χρήση κατοικίας για ένα (1) ή περισσότερα ακινήτά τους, εφόσον:

- διαθέτουν την κυριότητα ή την επικαρπία του ακινήτου κατά ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του πενήντα τοις εκατό (50%),
- το ακίνητο έχει εμβαδό από τριάντα πέντε (35) έως εκατό είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) και βρίσκεται σε οικιστική περιοχή,
- το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο και μη κατεδαφιστέο
- το ακίνητο δεν έχει δηλωθεί ως πρώτη κατοικία, δεν έχει δηλωθεί ως μισθωμένο και δηλώνεται ως κενό στο έντυπο Ε2 που συνοδεύει τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου εξαμήνου, και

Για την ένταξη της κατοικίας τους στο πρόγραμμα, οι ιδιοκτήτες θα λάβουν τις ακόλουθες παροχές:

- 100% ενίσχυση κόστους ενεργειακής αναβάθμισης/ανακαίνισης/επισκευής με ανώτατο όριο τις 10.055,00 € (μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ 24%).
- Το 50% της ενίσχυσης θα δοθεί ως προκαταβολή ύστερα από την υποβολή της μελέτης εκτίμησης της αναβάθμισης/ανακαίνισης/επισκευής που θα εκπονηθεί από τον κάθε ιδιοκτήτη, σε συνεργασία με πολιτικό μηχανικό της επιλογής τους από το σχετικό μητρώο του ΤΕΕ.
- Οι μισθωτές κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης, θα είναι δικαιούχοι προνοιακού προγράμματος επιδότησης ενοικίου.
- Παροχή υπηρεσιών υποστήριξης και διαμεσολάβησης κατά την σύναψη της μίσθωσης και κατά την διάρκειά της.

Οι ιδιοκτήτες θα δεσμευτούν ότι: **A.** θα εκμισθώσουν την κατοικία τους με μίσθωμα που διαμορφώνεται 30% χαμηλότερα από τα όρια της ελεύθερης αγοράς. Το ελάχιστο μίσθωμα που θα λάβουν διαμορφώνεται στο 5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, διαιρουμένου διά δώδεκα (12) μήνες, ενώ το τελικό θα διαμορφωθεί έπειτα από επιτόπιο έλεγχο του μηχανικού-εκτιμητή της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε. στην κατοικία τους. Ο μηχανικός -

εκτιμητής θα πραγματοποιεί επιτόπιο έλεγχο μόνο στις κατοικίες που έχουν επιλεγεί να ενταχθούν στο Πρόγραμμα, κατά τον οποίο θα αποτυπώνεται επίσης και η εικόνα του ακινήτου. Επιπλέον, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, δύναται η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) και **Β.** θα διαθέσουν την κατοικία τους στο πλαίσιο του Προγράμματος για τέσσερα (4) έτη.

### 3. Διαδικασία συμμετοχής

Για την υποβολή της αίτησης συμμετοχής, ο ενδιαφερόμενος εισέρχεται στο Πληροφοριακό Σύστημα του Προγράμματος της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε., σύνδεσμος του οποίου είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα: [www.athenskatoikia.gr](http://www.athenskatoikia.gr).

Η αίτηση μαζί με το σύνολο των δικαιολογητικών υποβάλλονται με ψηφιακή υπογραφή (όπου αυτό απαιτείται)<sup>1</sup>, χρησιμοποιώντας το τυποποιημένο έντυπο υποβολής Αίτησης Χρηματοδότησης που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα IV (εφεξής η «Αίτηση Χρηματοδότησης»). Επισημαίνεται ότι οι δικαιούχοι καλούνται να υποβάλουν το σύνολο των δικαιολογητικών στο Πληροφοριακό Σύστημα σε συμπιεσμένο φάκελο (.zip, .rar κλπ.) ο οποίος θα περιλαμβάνει την αίτηση και τα συνοδευτικά έγγραφα αποκλειστικά σε ψηφιακή μορφή (.pdf, jpg).

Με την υποβολή της αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα της Αναπτυξιακής Αθήνας, ο αιτών δηλώνει υπευθύνως ότι το ακίνητο προς ένταξη έχει χρήση κατοικίας, είναι νομίμως υφιστάμενο, δεν έχει κριθεί κατεδαφιστέο και ευρίσκεται εντός οικιστικής περιοχής του Δήμου Αθηναίων. Στην αίτηση δηλώνεται ο Κ.Α.Ε.Κ. (Κωδικός Εθνικού Κτηματολογίου του (ή των) ακινήτου (ή των ακινήτων), για το οποίο (ή τα οποία) υποβάλλεται η αίτηση ένταξης στο Πρόγραμμα.

Σε περίπτωση ύπαρξης περισσότερων του ενός (1) κυρίων ή επικαρπωτών επί του ακινήτου<sup>2</sup>, την αίτηση του παρόντος μπορεί να υποβάλει μόνον ο ένας εξ αυτών, με την προϋπόθεση της συγκατάθεσης των υπολοίπων συγκυρίων /συνεπικαρπωτών του ακινήτου για το οποίο αυτή υποβάλλεται..

Ο κάθε δικαιούχος ιδιοκτήτης προκειμένου να προβεί στις διαδικασίες ενεργειακής αναβάθμισης / ανακαίνισης / επισκευής θα πρέπει να επιλέξει τον μηχανικό (εγγεγραμμένος στο Μητρώο Μηχανικών του ΤΕΕ) που θα αναλάβει τη διεκπεραίωση της ενεργειακής αναβάθμισης / ανακαίνισης / επισκευής της κατοικίας του και ο οποίος θα έχει την ευθύνη για την παρακολούθηση της υλοποίησης των παρεμβάσεων, καθώς και τις ενέργειες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής των παραστατικών εκτέλεσης εργασιών των υλοποιημένων εργασιών προς την Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.

<sup>1</sup> Ψηφιακή υπογραφή μέσω [www.gov.gr](http://www.gov.gr) (<https://www.gov.gr/ipiresies/polites-kai-kathemerinoteta/psephiaka-eggrapha-gov-gr/ekdose-ypeuthunes-deloses>)

<sup>2</sup> απαιτείται η κατοχή τουλάχιστον 50% επί της επικαρπίας ή επί της πλήρους κυριότητας

Οι παρεμβάσεις που θα προκύψουν από την αρχική μελέτη του επιβλέποντα μηχανικού, ενδεικτικά, μπορεί να αφορούν ενεργειακή αναβάθμιση, ελαιοχρωματισμούς, αλλαγή ή αντικατάσταση εσωτερικών κουφωμάτων, ανακαίνιση σε κουζίνες, μπάνια κλπ.

Προκειμένου να γίνει η πιστοποίηση της ολοκλήρωσης των παρεμβάσεων στις κατοικίες και η καταβολή των σχετικών δαπανών, προηγείται η έκδοση Έκθεσης Ολοκλήρωσης Εργασιών από τον επιβλέποντα μηχανικό της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε.

#### **Προθεσμία Υποβολής Προτάσεων – Δημοσιότητα του Προγράμματος**

Η υποβολή των αιτήσεων ενίσχυσης και των φακέλων υποψηφιότητας ξεκινά την 10/10/2024, ώρα 17:00. Η πρόσκληση θα παραμείνει ανοιχτή προς υποβολή αιτήσεων μέχρι την 31/01/2025, ώρα 17:00. Καθ' όλη την προαναφερόμενη περίοδο - και υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης διαθέσιμου προϋπολογισμού- οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να υποβάλουν αιτήσεις χρηματοδότησης.

#### **4. Ύψος και Ένταση Ενίσχυσης**

Η ενίσχυση ανέρχεται στο εκατό τοις εκατό (100%) των πραγματοποιηθεισών δαπανών, και χορηγείται υπό τις εξής προϋποθέσεις, οι οποίες πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά:

1. τα σχετικά τιμολόγια εξοφλούνται ηλεκτρονικά,
2. μετά την ανακαίνιση προχωρούν σε εκμίσθωση του ακινήτου με διάρκεια τεσσάρων (4) τουλάχιστον ετών, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος.

Ο ΦΠΑ 24%, αποτελεί επιλέξιμη δαπάνη για το Πρόγραμμα.

Το ανώτατο ποσοστό προϋπολογισμού των κατηγοριών επιλέξιμων δαπανών έχει ως εξής:

- Δαπάνες Ενεργειακής Αναβάθμισης Κατοικίας: έως 50%
- Δαπάνες ανακαίνισης / επισκευής κατοικίας: 100%
- Δαπάνες Υπηρεσιών: έως 15%

#### **5. Χρονική διάρκεια και βασικοί όροι του Προγράμματος**

Ως ημερομηνία έναρξης του Προγράμματος και έναρξης της επιλεξιμότητας των δαπανών, νοείται η ημερομηνία δημοσίευσης της Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος / Οδηγού Εφαρμογής από τον Φορέα Υλοποίησης.

Η υλοποίηση των παρεμβάσεων των Δικαιούχων του Προγράμματος θα πρέπει έχει ολοκληρωθεί έως την 30.06.2025<sup>3</sup>.

Οι δικαιούχοι θα πρέπει να διατηρήσουν το ενοίκιο για τους 5 ωφελούμενους στο 70% της τιμής του ενοικίου της αγοράς για τουλάχιστον τέσσερα (4) έτη μετά την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων.

<sup>3</sup> Βλ. Αναθεωρημένο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ για την τροποποίηση της εκτελεστικής απόφασης της 13ης Ιουλίου 2021, για την έγκριση της αξιολόγησης του σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της Ελλάδας

Οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις για την εκπλήρωση των παραπάνω οροσήμων για κάθε δικαιούχο εξειδικεύονται στην σχετική απόφαση υπαγωγής.

## 6. Αξιολόγηση Αιτήσεων

Η διαδικασία αξιολόγησης των υποβληθεισών αιτήσεων στο Πρόγραμμα γίνεται στη βάση **συγκριτικής αξιολόγησης**, με κριτήριο το ετήσιο εισόδημα. Για την επιλογή των κατοικιών, αρχικά θα προτεραιοποιηθούν οι κατοικίες και έπειτα οι ιδιοκτήτες. Οι κατοικίες που θα επιλεγούν, κατηγοριοποιούνται στη βάση των στεγαστικών αναγκών του Δήμου Αθηναίων για τις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες και στη συνέχεια βάσει της κατάστασής τους, όπως αυτή θα εκτιμηθεί από μηχανικό - εκτιμητή του Δήμου Αθηναίων.

## 7. Ένταξη Πράξεων - Απόφαση έκδοσης και ανακοίνωσης των αποτελεσμάτων

### Προσωρινή υπαγωγή

Με την ολοκλήρωση των ελέγχων προϋποθέσεων επιλεξιμότητας, η Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε., εκδίδει απόφαση σχετικά με τον προσωρινό πίνακα δυνητικών δικαιούχων που εντάσσονται στο πρόγραμμα καθώς και των επιλαχόντων.

Ακολουθεί επιτόπιος έλεγχος των εβδομήντα (70) πρώτων κατοικιών, για να εξακριβωθεί η κατάστασή τους καθώς και να εκτιμηθεί το ενοίκιο που δύναται να δοθεί στην ελεύθερη αγορά, από το μηχανικό της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε. Η τιμή του ενοικίου θα διαμορφώνεται βάσει της τιμής εκτίμησης του μηχανικού -εκτιμητή της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε., μειωμένο κατά 30%.

Οι ιδιοκτήτες θα ενημερώνονται μέσω του δικτυακού τόπου του προγράμματος και μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, ότι η κατοικία τους επιλέχθηκε για να ενταχθεί στο Πρόγραμμα. Επιπλέον, θα ενημερώνονται για το τελικά διαμορφωμένο ποσό μισθώματος και τα επόμενα βήματα και ενέργειες.

Στη συνέχεια, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών να δώσουν απάντηση για το εάν συμφωνούν να ενταχθεί η κατοικία (ή οι κατοικίες) τους στο Πρόγραμμα.

### Οριστική υπαγωγή

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αποδεχθεί το προτεινόμενο ποσό του μισθώματος, τη διάρκεια και τους υπόλοιπους όρους του συμφωνητικού, συνάπτεται συμφωνητικό μεταξύ του ιδιοκτήτη και της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε., εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών και εκδίδεται σχετική απόφαση οριστικής υπαγωγής στο πρόγραμμα.

Στην εγκριτική απόφαση υπαγωγής στο Πρόγραμμα, αναγράφεται/-ονται: Ο Κ.Α.Ε.Κ. του υπό ένταξη ακινήτου, το ποσό της προϋπολογιζόμενης ενεργειακής αναβάθμισης / ανακαίνισης / επισκευής, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει το ύψος των δέκα χιλιάδων πενήντα πέντε (10.055,00€) ευρώ, μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ (24%), το ποσό της ενίσχυσης, το προϋπολογιζόμενο ποσό προκαταβολής (50 %).

Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν αποδεχτεί τους όρους του συμφωνητικού, επιλέγεται η αμέσως επόμενη κατοικία από τη λίστα των επιλαχόντων δυνητικών δικαιούχων και επαναλαμβάνονται τα σχετικά βήματα.

#### **8. Υλοποίηση αναβάθμισης / ανακαίνισης / επισκευής**

Προκειμένου να προβούν στις διαδικασίες ενεργειακής αναβάθμισης / ανακαίνισης / επισκευής, ο ιδιοκτήτης επιλέγει τον επιβλέποντα μηχανικό (εγγεγραμμένος στο Μητρώο μηχανικών του ΤΕΕ). Ο μηχανικός θα αναλάβει τη διεκπεραίωση της ανακαίνισης της κατοικίας και θα έχει την ευθύνη για την παρακολούθηση της υλοποίησης των παρεμβάσεων, καθώς και τις ενέργειες για την ολοκλήρωση της ενεργειακής αναβάθμισης / ανακαίνισης / επισκευής, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής των παραστατικών εκτέλεσης εργασιών των υλοποιημένων εργασιών στο πληροφοριακό σύστημα της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε.

Ο μηχανικός θα εκπονήσει μελέτη - εκτίμηση της ανακαίνισης, την οποία ο ιδιοκτήτης θα υποβάλει στην Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.

Προκειμένου να γίνει η πιστοποίηση της ολοκλήρωσης των παρεμβάσεων στις κατοικίες και η καταβολή των σχετικών δαπανών, θα προηγείται η έκδοση Βεβαίωσης Ολοκλήρωσης Εργασιών από τον επιβλέποντα μηχανικό της Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε.

## Δικαιολογητικά υποβολής που συνοδεύουν το έντυπο της αίτησης

(το σύνολο των δικαιολογητικών μαζί με την υπογεγραμμένη αίτηση υποβάλλεται αποκλειστικά σε ψηφιακή μορφή (.pdf, jpg). στο Πληροφοριακό Σύστημα σε συμπιεσμένο φάκελο (.zip, .rar κλπ.)

Για την υποβολή αίτησης απαιτούνται τα κάτωθι:

1. Υπεύθυνη Δήλωση ότι το ακίνητο έχει χρήση κατοικίας, είναι νομίμως υφιστάμενο, δεν έχει κριθεί κατεδαφιστέο και ευρίσκεται εντός οικιστικής περιοχής του Δήμου Αθηναίων.
2. Έντυπο Ε1: Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος για το φορολογικό έτος 2023
3. Έντυπο Ε2: Αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακίνητης περιουσίας για το φορολογικό έτος 2023
4. Έντυπο Ε9: Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Επισημαίνεται ότι για την υποβολή αίτησης θα πρέπει να προηγηθεί η καταχώρηση / τροποποίηση της δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων Ε9)
5. Πρόσφατο Αντίγραφο Λογαριασμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (ή Ε9 στο οποίο εμπεριέχεται πλήρως και ορθά ο αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος του ακινήτου).
6. Εάν η διεύθυνση που αναγράφεται στα δικαιολογητικά που προσκομίζονται δεν ταυτίζεται με τη σημερινή διεύθυνση του ακινήτου, απαιτείται επιπλέον η προσκόμιση βεβαίωσης από το οικείο ΟΤΑ από την οποία να προκύπτει η ταυτοποίηση του ακινήτου.
7. Στην περίπτωση που ο υπόχρεος φορολογικής δήλωσης ή/και η σύζυγος είναι φορολογικός κάτοικος εξωτερικού, υποβάλλονται επιπρόσθετα:
  - α) Πιστοποιητικό Φορολογικής Κατοικίας (CERTIFICATE OF TAX RESIDENCE), το οποίο θα πρέπει να συμπληρωθεί, υπογραφεί και σφραγισθεί από την αρμόδια φορολογική αρχή της Κατοικίας του,
  - β) Φορολογική δήλωση για το έτος αναφοράς, που έχει υποβληθεί στη χώρα Φορολογικής Κατοικίας.

Τα ανωτέρω α' και β' δικαιολογητικά πρέπει να υποβάλλονται συνοδευόμενα από επίσημη μετάφρασή τους στην Ελληνική Γλώσσα από αρμόδια αρχή.

8. Στην περίπτωση που ο αιτών δεν είχε εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου και για πρώτη φορά αποκτήθηκε τέτοιο δικαίωμα μετά την 31.12.2021 (πρόσφατη απόκτηση ακινήτου), υποβάλλονται επιπρόσθετα:
  - α) Ο τίτλος ιδιοκτησίας.
  - β) Το πιστοποιητικό μεταγραφής από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή το πιστοποιητικό καταχώρησής του στα κτηματολογικά φύλλα του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου.
  - γ) Υπεύθυνη Δήλωση ν. 1599/1986 του αιτούντος (Παράρτημα VIII), όπου δηλώνεται ότι το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια από τρίτο πρόσωπο, δηλώνοντας επίσης το ονοματεπώνυμο και το ΑΦΜ του προσώπου αυτού.

Όλα τα δικαιολογητικά θα πρέπει να είναι σε ισχύ κατά την υποβολή της αίτησης.

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης από άτομο που δεν έχει δικαιοπρακτική ικανότητα, τα έγγραφα νομιμοποίησης του προσώπου που εκπροσωπεί τον δυνητικά Ωφελούμενο τηρούνται στο φάκελο έργου του Ωφελούμενου (δεν υποβάλλονται με την αίτηση).

Μετά την υποβολή της αίτησης, και μόνον στις περιπτώσεις όπου απαιτηθεί, υποβάλλεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου/διηρημένης Ιδιοκτησίας.