

Συνοπτικός οδηγός για Άδειες Διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων στην Ελλάδα



Στο πλαίσιο μιας πιο φιλικής στάσης απέναντι στους ενδιαφερόμενους τρίτων χωρών που επιθυμούν να αποκτήσουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, η Κυβέρνηση θεσμοθέτησε την παρούσα διαδικασία για την έκδοση μόνιμων αδειών διαμονής στην Ελλάδα, ανανεούμενων κάθε 5 έτη, για ιδιοκτήτες ακινήτων που υπερβαίνουν σε αξία τα €250.000. Στον παρόντα οδηγό παρουσιάζονται με εύληπτο τρόπο οι προϋποθέσεις, η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την έκδοση των εν λόγω αδειών διαμονής. Επίσης, απαντώνται κρίσιμα ερωτήματα αναφορικά με το νέο τύπο άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας. Σε περίπτωση που, διαβάζοντας αυτόν τον οδηγό, θελήσετε περισσότερη πληροφόρηση ή/και διευκρινήσεις, επικοινωνήστε με την Γενική Γραμματεία Πληθυσμού & Κοινωνικής Συνοχής του Υπουργείου Εσωτερικών (Τηλ.: 213 136 1029 – 30 - 31, Fax: 213 136 1388, E-mail: ggmet@ypes.gr).

ΕΝΟΤΗΤΑ Α

Γενικές πληροφορίες για άδειες διαμονής
σε ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα



Άδειες διαμονής στην Ελλάδα εν γένει.

Άδεια διαμονής είναι κάθε είδους πιστοποίηση που παρέχεται από τις ελληνικές αρχές και με βάση την οποία επιτρέπεται σε υπήκοο τρίτης χώρας να διαμένει νόμιμα στην Ελληνική Επικράτεια, σε εναρμόνιση με διατάξεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Υπάρχουν διάφορες κατηγορίες αδειών διαμονής, καθώς και τύποι αδειών για κάθε κατηγορία. Ανάλογα με τον τύπο άδειας διαμονής παρέχεται στον κάτοχο το δικαίωμα πρόσβασης στην αγορά εργασίας. Οι αιτήσεις για τη χορήγηση και ανανέωση των αδειών διαμονής κατατίθενται στο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης του τόπου κατοικίας ή διαμονής του αιτούντος ή στη Δ/νση Μεταναστευτικής Πολιτικής στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Άδεια διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων και σε ποιους απευθύνεται.

Η άδεια διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων είναι ένας νέος τύπος άδειας διαμονής και αφορά πολίτες τρίτης χώρας που έχουν λάβει θεώρηση εισόδου, τύπου D, για τον ίδιο σκοπό. Δικαιούχοι δικαιώματος εισόδου και διαμονής πενταετούς διάρκειας είναι:

- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που κατέχουν ή προτίθενται, τεκμηριωμένα, να αποκτήσουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, εφόσον το ελάχιστο ύψος του ακινήτου ανέρχεται σε €250.000
- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που έχουν συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα εφόσον το ελάχιστο ύψος της μίσθωσης ανέρχεται σε €250.000
- **Τα μέλη των οικογενειών¹** των ανωτέρω πολιτών τρίτων χωρών.

¹Σύμφωνα με το νόμο ως μέλη οικογένειας υπηκόου τρίτης χώρας που εισέρχονται στη χώρα, νοούνται:

α. Οι σύζυγοι, εφόσον έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους, καθώς και τα κάτω των 18 ετών άγαμα, κοινά τέκνα τους, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που έχουν υιοθετηθεί.

β. Τα λοιπά, κάτω των 18 ετών, άγαμα τέκνα του συντηρούντος ή του ετέρου των συζύγων, συμπεριλαμβανομένων των τέκνων που έχουν υιοθετηθεί, εφόσον του έχει ανατεθεί η άσκηση της γονικής μέριμνας.

Προϋποθέσεις για την απόκτηση άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα.

Για να αποκτηθεί η άδεια διαμονής πρέπει να πληρούνται οι κάτωθι προϋποθέσεις:

- α) Τα ακίνητα θα πρέπει να ανήκουν κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στους ιδιοκτήτες τους.
- β) Στην περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, αξίας €250.000, παρέχεται δικαίωμα διαμονής, μόνο εφόσον οι ιδιοκτήτες του ακινήτου είναι σύζυγοι που κατέχουν το ακίνητο εξ' αδιαίρετου. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, το δικαίωμα διαμονής παρέχεται μόνο εάν το ποσό που έχει επενδύσει ο κάθε συνιδιοκτήτης, ανέρχεται σε €250.000.
- γ) Εάν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου το έχει αποκτήσει μέσω νομικού προσώπου, θα πρέπει να του ανήκουν εξ' ολοκλήρου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια.
- δ) Το δικαίωμα διαμονής παρέχεται και στις περιπτώσεις που ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ιδιοκτήτης, είτε προσωπικά είτε μέσω νομικού προσώπου, περισσότερων του ενός ακινήτων, συνολικής αξίας τουλάχιστον €250.000.
- ε) Η τεκμηριωμένη πρόθεση αγοράς ακινήτου, θα πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφα που αποδεικνύουν την οικονομική δυνατότητα (λ.χ. βεβαίωση αναγνωρισμένης τράπεζας Α τάξεως ή επίσημου χρηματοδοτικού οργανισμού ή άλλου αναγνωρισμένου οργανισμού φύλαξης χρεογράφων) με την οποία να πιστοποιείται η ύπαρξη τραπεζικών λογαριασμών ή λοιπών κινητών αξιών, ιδίως ομόλογα ή μετοχές, για την κάλυψη των κεφαλαίων της επένδυσης, τουλάχιστον €250.000 και την πρόθεση του αιτούντα να αγοράσει το ακίνητο (σύμβαση παροχής υπηρεσιών σε δικηγορικό ή σύμβαση ανάθεσης σε κτηματομεσιτικό γραφείο).
- στ) Για τους πολίτες τρίτων χωρών που έχουν συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, εφόσον το ελάχιστο ύψος της μίσθωσης ανέρχεται σε €250.000 θα πρέπει να προκύπτει από το συμβόλαιο η εφάπαξ καταβολή του μισθώματος που αντιστοιχεί στη δεκαετή μίσθωση του καταλύματος ή των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών.

Για τις ανωτέρω περιπτώσεις, το ύψος της ακίνητης περιουσίας θα προκύπτει από τις αναγραφόμενες στο συμβόλαιο αξίες των ακινήτων ή των συμβάσεων μίσθωσης.

Θεώρηση Εισόδου (VISA) - Απόκτηση άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων.

Η θεώρηση πρώτης εισόδου είναι απαραίτητη (visa τύπου D), προκειμένου να αποκτήσει κανείς άδεια διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων. Μετά την έκδοση της άδειας διαμονής και για το διάστημα που αυτή ισχύει δεν απαιτείται θεώρηση εισόδου.

Διάρκεια άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων.

Η άδεια διαμονής είναι πενταετούς διάρκειας.

Δυνατότητα ανανέωσης άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων - Διάρκεια και προϋποθέσεις.

Η άδεια διαμονής μπορεί να ανανεωθεί. Συγκεκριμένα, οι άδειες διαμονής ανανεώνονται **για ισόχρονη διάρκεια και για όσες φορές επιθυμεί ο ενδιαφερόμενος**. Για την ανανέωση της άδειας διαμονής, πρέπει να πληρούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- **Η ακίνητη περιουσία να παραμένει στην κυριότητα, νομή και κατοχή του ενδιαφερομένου.**
- **Να παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις.**

Τυχόν διαστήματα απουσίας από τη χώρα δεν αποτελούν παρακωλυτικό λόγο για την ανανέωση της άδειας διαμονής.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β

Διαδικασία έκδοσης και δικαιολογητικά έκδοσης
αδειών διαμονής σε ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα



Διαδικασία έκδοσης άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων.

Βήμα 1ο: Έκδοση θεώρησης εισόδου στην Ελληνική Επικράτεια

Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτηση για θεώρηση εισόδου (visa τύπου D) στην ελληνική προξενική αρχή στη χώρα προέλευσης.

Βήμα 2ο: Συγκέντρωση των δικαιολογητικών για έκδοση άδειας διαμονής

Για τη χορήγηση άδειας διαμονής σε ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα αξίας €250.000 απαιτούνται τα κάτωθι δικαιολογητικά:

- **Έντυπο αίτησης εις διπλούν.**
- **Τρεις πρόσφατες έγχρωμες φωτογραφίες.**
- **Ακριβές φωτοαντίγραφο** ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από την χώρα μας με την προβλεπόμενη, όπου απαιτείται, ισχύουσα θεώρηση εισόδου.
- **Πιστοποιητικό υγείας** από Ελληνικό κρατικό νοσηλευτικό ίδρυμα που θα βεβαιώνει ότι ο υπήκοος τρίτης χώρας δεν πάσχει από νόσημα, το οποίο, σύμφωνα με τα διεθνή δεδομένα και την Παγκόσμια Οργάνωση Υγείας, μπορεί να αποτελέσει κίνδυνο για τη δημόσια υγεία. Υπάρχουν εξαιρέσεις οι οποίες εξετάζονται κατά περίπτωση.

Επιπρόσθετα, ανάλογα με την περίπτωση, πρέπει να συγκεντρωθούν τα κατωτέρω δικαιολογητικά:

1. Χορήγηση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών, ιδιοκτήτες, κατά κυριότητα, νομή και κατοχή, εξ' ολοκλήρου ή εξ' αδιαρέτου, ακινήτων στην Ελλάδα.

- **Αντίγραφο συμβολαίου αγοράς** ακινήτου ή ακινήτων αξίας €250.000 τουλάχιστον.
- **Βεβαίωση του συμβολαιογράφου** ότι το συμβόλαιο αγοράς καλύπτει τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για τη χορήγηση αδειών διαμονής σε ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα (άρθρο 6 παρ. 2 του Ν. 4146/2013).
- **Αποδεικτικό μεταγραφής** από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

2. Χορήγηση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών, που διαθέτουν, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα μέσω νομικού προσώπου, του οποίου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια, τους ανήκουν εξ' ολοκλήρου.

- **Αντίγραφο συμβολαίου** αγοράς ακινήτου ή ακινήτων αξίας €250.000 τουλάχιστον.
- **Βεβαίωση του συμβολαιογράφου** ότι το συμβόλαιο αγοράς καλύπτει τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για έκδοση αδειών διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα (άρθρο 6 παρ. 2 του Ν. 4146/2013)
- **Αποδεικτικό μεταγραφής** από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- **Αντίγραφο του καταστατικού** του νομικού προσώπου όπου θα εμφανίζεται ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι κάτοχος όλων των εταιρικών μεριδίων ή των μετοχών.
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

3. Χορήγηση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών που έχουν συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

- **Αντίγραφο συμβολαιογραφικού εγγράφου** μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, από το οποίο να αποδεικνύεται η εφάπαξ καταβολή του ποσού των €250.000 και στο οποίο να υφίσταται μνεία για χορήγηση σχετικού σήματος λειτουργίας από τον ΕΟΤ.
- **Αποδεικτικό μεταγραφής** του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου στο οποίο έχει μεταγραφεί το σχετικό μισθωτήριο συμβόλαιο.
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

4. Χορήγηση άδειας διαμονής στα μέλη οικογένειας του πολίτη τρίτης χώρας.

- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.
- **Πρόσφατο πιστοποιητικό** οικογενειακής κατάστασης αλλοδαπών αρχών, από το οποίο να προκύπτει ο συγγενικός δεσμός.

Βήμα 3ο: Υποβολή των δικαιολογητικών

Οι αιτήσεις για τη χορήγηση των αδειών διαμονής κατατίθενται στην υπηρεσία μιας στάσης της αρμόδιας Διεύθυνσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης του τόπου ή στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου όπου βρίσκεται το ακίνητο του ενδιαφερομένου, εάν δεν έχει γίνει ακόμη μετάπτωση της οικείας Δ/σης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη δική σας περίπτωση, μπορείτε να απευθυνθείτε στο Δήμο όπου βρίσκεται η ακίνητη περιουσία σας. Στην ιστοσελίδα <http://www.ypes.gr/el/Regions/> υπάρχει κατάλογος των Δήμων και των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων.

Βήμα 4ο: Διαδικασίες έως την οριστική έκδοση της άδειας

Ενέργειες άμα τη αφίξει

Πολίτης τρίτης χώρας, που προτίθεται τεκμηριωμένα να επενδύσει σε ακίνητο ή να μισθώσει ξενοδοχειακό κατάλυμα ή τουριστική επιπλωμένη κατοικία και έχει λάβει θεώρηση εισόδου για το σκοπό αυτό, οφείλει, εντός της διάρκειας ισχύος της θεώρησης εισόδου να προβεί στην ολοκλήρωση των απαιτούμενων ενεργειών, ώστε να έχει τη δυνατότητα να αιτηθεί την άδεια διαμονής πριν τη λήξη της θεώρησης εισόδου. Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να προβεί σε δικαιοπραξίες και να συναλλάσσεται με τις συναρμόδιες υπηρεσίες, με τη θεώρηση εισόδου.

Διαδικασία υποβολής αίτησης

Η υποβολή των αιτήσεων για τη χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής, η υποβολή συμπληρωματικών δικαιολογητικών και η παραλαβή της άδειας διαμονής ή της απορριπτικής απόφασης ή άλλων εγγράφων από τον οικείο φάκελο μπορεί να γίνεται είτε με αυτοπρόσωπη παρουσία του πολίτη τρίτης χώρας είτε δια πληρεξουσίου.

Ακόμα και αν η σχετική αίτηση υποβληθεί διά πληρεξουσίου, κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης είναι απαραίτητη η παρουσία του ενδιαφερομένου στην Ελλάδα. Μαζί με την αίτηση χορήγησης άδειας διαμονής, ο αιτών επισυνάπτει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά όπως αυτά ορίζονται ανωτέρω.

Έλεγχος πληρότητας δικαιολογητικών

Οι αρμόδιες υπηρεσίες για την παραλαβή των αιτήσεων των πολιτών τρίτων χωρών για χορήγηση αδειών διαμονής, εφόσον τα απαιτούμενα δικαιολογητικά είναι πλήρη, χορηγούν βεβαίωση κατάθεσης αίτησης, η διάρκεια της οποίας είναι ετήσια.

Χρόνος επεξεργασίας αιτήματος

Ο ιδιοκτήτης ακινήτου δεν επηρεάζεται από τη διάρκεια επεξεργασίας του αιτήματός του, από την υποβολή της αίτησης στις αρμόδιες υπηρεσίες έως την έκδοση της απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης για την άδεια διαμονής. Αυτό διότι μετά την υποβολή της αίτησης του χορηγείται βεβαίωση κατάθεσης αίτησης, η διάρκεια της οποίας είναι ετήσια.

Συγκεκριμένα, οι αρμόδιες υπηρεσίες για την παραλαβή των αιτήσεων των πολιτών τρίτων χωρών για χορήγηση αδειών διαμονής, εφόσον τα απαιτούμενα δικαιολογητικά είναι πλήρη, χορηγούν βεβαίωση κατάθεσης αίτησης, η διάρκεια της οποίας είναι ετήσια.

Ο χρόνος επεξεργασίας εξαρτάται από την περιοχή στην οποία κατατίθεται το αίτημα και τον όγκο των εκκρεμών αιτημάτων. Σε κάθε περίπτωση όμως έχουν δοθεί οδηγίες για την κατά προτεραιότητα εξέταση των αιτημάτων της συγκεκριμένης κατηγορίας και γίνονται ενέργειες ώστε ο χρόνος να μην υπερβαίνει τους δύο μήνες.

Παροχές κατά το χρόνο επεξεργασίας της αίτησης

Ο πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος κατέθεσε αίτηση χορήγησης της άδειας διαμονής και έχει λάβει τη βεβαίωση κατάθεσης αίτησης, διαμένει νομίμως στη Χώρα, για όσο χρόνο αυτή ισχύει. Ο κάτοχος βεβαίωσης κατάθεσης αίτησης απολαμβάνει των δικαιωμάτων που παρέχει η άδεια διαμονής που αιτείται. Συνεπώς έχει τη δυνατότητα να προβεί σε οποιαδήποτε δικαιοπραξία που αφορά στην υλοποίηση της επένδυσης και να συναλλάσσεται με όλες τις συναρμόδιες υπηρεσίες.

Έκδοση απόφασης

Η Δ/νση Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, αφού ελέγξει την πλήρωση των προϋποθέσεων εκδίδει, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης πενταετή άδεια διαμονής.

Διαδικασία έκδοσης άδειας διαμονής των μελών της οικογένειας.

Οι κατά τα παραπάνω πολίτες τρίτων χωρών μπορούν να συνοδεύονται από τα μέλη της οικογένειάς τους, στα οποία χορηγείται αντίστοιχη θεώρηση εισόδου.

Τα μέλη της οικογένειας έχουν τη δυνατότητα να εισέλθουν και μεταγενέστερα της εισόδου του πολίτη τρίτης χώρας, από τον οποίο αντλούν το δικαίωμα διαμονής.

Στα εν λόγω μέλη οικογένειας χορηγείται ισόχρονη με του συντηρούντος άδεια διαμονής, η οποία ομοίως δεν παρέχει πρόσβαση στην αγορά εργασίας.

Στα τέκνα των πολιτών τρίτων χωρών που έχουν γίνει δεκτά στην Ελλάδα με τους όρους και τις προϋποθέσεις περί αδειών διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων που ενηλικιώνονται, χορηγείται αυτοτελής άδεια διαμονής, η οποία ανανεώνεται ανά έτος μέχρι το 21ο έτος και στη συνέχεια είναι δυνατή η περαιτέρω ανανέωση αυτών σύμφωνα με τις προβλέψεις της μεταναστευτικής νομοθεσίας.

Δικαιολογητικά για τις ανανεώσεις των σχετικών αδειών διαμονής.

Οι ανανεώσεις των αδειών διαμονής απαιτούν διαφορετικά δικαιολογητικά. Αυτά περιλαμβάνουν:

- **Έντυπο αίτησης** εις διπλούν.
- **Τρεις** πρόσφατες έγχρωμες φωτογραφίες.
- **Ακριβές φωτοαντίγραφο** ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από την χώρα μας. Υπάρχουν εξαιρέσεις όπου αντί του διαβατηρίου ή του ταξιδιωτικού εγγράφου θα υποβάλλεται υπεύθυνα δήλωση του ενδιαφερόμενου στην οποία θα αναφέρονται οι ειδικοί λόγοι και συγκεκριμένη αιτιολογία για την υφιστάμενη αντικειμενική αδυναμία κατοχής του ή σχετικά έγγραφα που αποδεικνύουν τον ισχυρισμό περί μη κατοχής του (π.χ. έγγραφο της προξενικής αρχής του κράτους προέλευσης του υπηκόου τρίτης χώρας επίσημα επικυρωμένο και μεταφρασμένο). Σε κάθε περίπτωση όμως, θα προσκομίζεται έγγραφο δημόσιας αρχής, ελληνικής ή της χώρας προέλευσης του υπηκόου τρίτης χώρας από το οποίο θα αντλούνται τα στοιχεία ταυτότητας του ενδιαφερόμενου (διαβατήριο, ασχέτως λήξης της ισχύος του, ταυτότητα, πιστοποιητικό γέννησης, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, ληξιαρχική πράξη γέννησης). Η εξέταση των εξαιρέσεων γίνεται κατά περίπτωση.

- **Επικυρωμένο αντίγραφο** προηγούμενης άδειας διαμονής, μόνο στην περίπτωση που η άδεια διαμονής δεν είναι επικολλημένη επί του προσκομισθέντος διαβατηρίου.

Επίσης, ανάλογα με την περίπτωση, απαιτούνται και τα κάτωθι δικαιολογητικά, προκειμένου να ανανεωθεί μια άδεια διαμονής, εφόσον έχει αγοραστεί ακίνητη περιουσία ύψους €250.000:

1. Ανανέωση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών, ιδιοκτήτες, κατά κυριότητα, νομί και κατοχή, εξ' ολοκλήρου ή εξ' αδιαιρέτου, ακινήτων στην Ελλάδα.

- **Αποδεικτικό μεταγραφής** από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

2. Ανανέωση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών, που διαθέτουν, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα μέσω νομικού προσώπου, του οποίου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια, τους ανήκουν εξ' ολοκλήρου.

- **Αποδεικτικό μεταγραφής** από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- **Βεβαίωση του Γ.Ε.ΜΗ** ή του Διοικητικού Πρωτοδικείου ότι δεν έχει τροποποιηθεί το καταστατικό του νομικού προσώπου.
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

3. Ανανέωση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών που έχουν συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

- **Αποδεικτικό μεταγραφής** από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

4. Ανανέωση άδειας διαμονής στα κατά την παρ. 1 του άρθρου 54 του Ν. 3386/2005 μέλη οικογένειας του πολίτη τρίτης χώρας.

- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.
- **Υπεύθυνη δήλωση** του συντηρούντος ότι δεν έχει μεταβληθεί η οικογενειακή του κατάσταση.
- **Αντίγραφο ληξιαρχικής πράξης** τέκνου που έχει γεννηθεί στην Ελλάδα.

Γλώσσα εγγράφων για την υποβολή της αίτησης - Μεταφραστική Πηγή.

Τα έγγραφα που απαιτούνται για την υποβολή της αίτησης για απόκτηση άδειας διαμονής, υποβάλλονται στην ελληνική γλώσσα, πλην των δικαιολογητικών που εκδίδονται από αλλοδαπές αρχές, τα οποία θα πρέπει να φέρουν επικύρωση.

Η επικύρωση είναι δύο ειδών:

α. Επικύρωση της Σύμβασης της Χάγης (Apostille) και

β. Προξενική επικύρωση.

Επικύρωση της Σύμβασης της Χάγης: Για όσα κράτη έχουν προσχωρήσει στη Σύμβαση της Χάγης, και για τα οποία η Ελλάδα δεν έχει διατυπώσει επιφύλαξη, η Δημόσια Διοίκηση δέχεται την επικύρωση αυτή (APOSTILLE), η οποία τίθεται από την αρμόδια αλλοδαπή αρχή επί του αλλοδαπού εγγράφου.

Προξενική επικύρωση: Για όσα κράτη δεν έχουν προσχωρήσει στη Σύμβαση της Χάγης απαιτείται επικύρωση από την ελληνική προξενική αρχή της χώρας προέλευσης του εγγράφου.

Η μετάφραση αλλοδαπών δημόσιων εγγράφων γίνεται:

α. Από τη Μεταφραστική Υπηρεσία του ΥΠ.ΕΞ ή

β. Δικηγόρο-μέλος ελληνικού δικηγορικού συλλόγου με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του από το Δικηγορικό του Σύλλογο.

Κόστος διαδικασίας αίτησης άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων.

Οι ενδιαφερόμενοι υπόκεινται μόνο στο τέλος της θεώρησης εισόδου που ανέρχεται στο ύψος των €75, πλην των περιπτώσεων που υφίστανται διακρατικές συμφωνίες που προβλέπουν μειωμένο τέλος ή απαλλάσσουν τον ενδιαφερόμενο από το τέλος.

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ

Συχνές Ερωτήσεις



Είναι απαραίτητο να προσλάβω δικηγόρο για τη συγκέντρωση των δικαιολογητικών;

Δεν υπάρχει νομική υποχρέωση τα δικαιολογητικά να συγκεντρωθούν και να διαχειριστούν από δικηγόρο. Εφόσον όμως δεν μιλάτε ελληνικά ή/και βρίσκεστε σε τοποθεσία εκτός Ελλάδας, ίσως θα ήταν προτιμότερο για εσάς να ζητήσετε τη συνδρομή ενός αντιπροσώπου/ πληρεξουσίου ή νομικού συμβούλου, προκειμένου να διευκολυνθείτε στην συγκέντρωση/διαχείριση των δικαιολογητικών.

Αυτή τη στιγμή δεν βρίσκομαι στην Ελλάδα. Πρέπει να καταθέσω ο ίδιος τα δικαιολογητικά;

Η υποβολή των αιτήσεων για τη χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής, η υποβολή συμπληρωματικών δικαιολογητικών και η παραλαβή της άδειας διαμονής ή της απορριπτικής απόφασης ή άλλων εγγράφων από τον οικείο φάκελο μπορεί να γίνεται είτε με αυτοπρόσωπη παρουσία του πολίτη τρίτης χώρας είτε δια πληρεξουσίου δικηγόρου. **Ακόμα και αν η σχετική αίτηση υποβληθεί διά πληρεξουσίου, κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης είναι απαραίτητη η παρουσία του ενδιαφερόμενου στην Ελλάδα.**

Ποιοι θεωρούνται ως μέλη της οικογένειάς μου;

Σύμφωνα με το νόμο, ως μέλη οικογένειας υπακούει τρίτης χώρας που εισέρχονται στη χώρα, νοούνται:

α. Οι σύζυγοι, εφόσον έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους, καθώς και τα κάτω των 18 ετών άγαμα, κοινά τέκνα τους, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που έχουν υιοθετηθεί.

β. Τα λοιπά, κάτω των 18 ετών, άγαμα τέκνα του συντηρούντος ή του ετέρου των συζύγων, συμπεριλαμβανομένων των τέκνων που έχουν υιοθετηθεί, εφόσον του έχει ανατεθεί η άσκηση της γονικής μέριμνας.

Στα μέλη της οικογένειας από τα οποία μπορεί να συνοδεύομαι (τόσο για την περίπτωση άδειας διαμονής για στρατηγικές επενδύσεις όσο και για την περίπτωση της ιδιοκτησίας ακινήτων στην Ελλάδα), συμπεριλαμβάνονται και οι ανιόντες μου (δηλαδή οι γονείς μου) καθώς και τα ενήλικα τέκνα μου; Τα τέκνα μου που κατά την διάρκεια της παραμονής τους διαβούν την ηλικία των 18 δικαιούνται άδεια διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων;

Δεν περιλαμβάνονται τα ενήλικα τέκνα και οι ανιόντες.

Στα ενηλικιωθέντα στην Ελλάδα τέκνα πολιτών τρίτων χωρών χορηγείται αυτοτελής άδεια διαμονής.

Οι εκτός γάμου σύντροφοι δικαιούνται άδεια διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων;

Στα μέλη οικογένειας δεν συμπεριλαμβάνονται οι εκτός γάμου σύντροφοι.

Μπορώ να ταξιδέψω σε άλλες χώρες της ΕΕ με την άδεια διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων; Υπάρχουν κάποιες προϋποθέσεις για αυτό;

Ναι. Δεδομένης της αρχής της ισοδυναμίας μεταξύ αδειών διαμονής και θεωρήσεων μακράς διαρκείας, όσον αφορά στην ελεύθερη κυκλοφορία του κατόχου στον ενιαίο χώρο Schengen, κάθε πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος είναι κάτοχος θεωρήσεως μακράς διαρκείας (όπως είναι οι άδειες διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων), που έχει χορηγηθεί από κράτος μέλος, και έχει περίοδο ισχύος έως ένα έτος, δύναται να ταξιδεύει σε άλλα κράτη μέλη για τρεις μήνες ανά εξάμηνο, υπό τους ίδιους όρους, οι οποίοι ισχύουν για τον κάτοχο άδειας διαμονής ενώ παρέχεται και το δικαίωμα πολλαπλών εισόδων.

Μπορεί η άδεια διαμονής να θεωρηθεί επίσης και άδεια εργασίας; Μπορεί ο/η σύζυγός μου, ο νομικός εκπρόσωπος της εταιρείας μου, τα παιδιά μου ή εγώ να εργαζόμαστε στην Ελλάδα;

Σε καμία περίπτωση η άδεια διαμονής δεν παρέχει δικαίωμα πρόσβασης σε οποιαδήποτε μορφή εργασίας. Εργασία, κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 36 Α του ν. 3386/2005, δεν θεωρείται η άσκηση οικονομικής δραστηριότητας με την ιδιότητα του μετόχου ή του διευθύνοντος συμβούλου.

Στα μέλη της οικογένειας όπου έχει χορηγηθεί ισόχρονη με του συντηρούντος άδεια διαμονής, δεν παρέχει ομοίως πρόσβαση στην αγορά εργασίας.

Η άδεια διαμονής μου δίνει το δικαίωμα να υποβάλω αίτηση για υπηκοότητα;

Τα έτη που αφορά η άδεια διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων δεν συνυπολογίζονται στα έτη που είναι απαραίτητα για τη χορήγηση ιθαγένειας στους διαμένοντες.

Στο ποσό των €250.000 συμπεριλαμβάνεται ο ΦΠΑ; Ποιό το ποσό της επένδυσης εάν ο τίτλος ιδιοκτησίας/πωλητήριο έγγραφο φέρει το όνομα του συζύγου και της συζύγου;

Το ποσό των €250.000 αφορά στην τιμή που αναγράφεται στο συμβόλαιο. Σε περίπτωση εξ' αδιαρέτου κατοχής του ακινήτου από συζύγους, δικαίωμα διαμονής παρέχεται και στους δύο συζύγους.

Μπορώ να αποκτήσω περισσότερες της μίας ιδιοκτησίας με ατομική αξία μικρότερη των €250.000 και συνολική αξία ίση ή μεγαλύτερη;

Οι ενδιαφερόμενοι δικαιούνται άδειας διαμονής, ανεξαρτήτως εάν κατέχουν ένα ή περισσότερα ακίνητα, αρκεί η συνολική τους αξία να είναι ίση ή μεγαλύτερη των €250.000.

Μπορώ να αγοράσω εμπορικό ακίνητο ή συνδυασμό εμπορικών και οικιστικών ακινήτων ή γη;

Ο νόμος αναφέρει €250.000 τιμή συμβολαίου. Δεν διακρίνει σε εμπορικά ή οικιστικά ακίνητα.

Υπάρχουν περιορισμοί που επιβάλλονται στην αγορά του ακινήτου; (Π.χ. Τοποθεσία, μέγεθος σε τ.μ., κλπ)

Εάν η περιοχή που ενδιαφέρεστε να αποκτήσετε οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, βρίσκεται σε παραμεθόριες περιοχές, τίθενται περιορισμοί.

Επισημαίνεται ότι ως παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι νομοί Δωδεκανήσου, Έβρου, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Κιλκίς, Λέσβου, Ξάνθης, Πρέβεζας, Ροδόπης, Σάμου, Φλώρινας και Χίου, τα νησιά Θήρα και Σκύρος, καθώς και οι πρώην επαρχίες Νευροκοπίου του πρώην νομού Δράμας, Πωγωνίου και Κόνιτσας του νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του νομού Πέλλας και Σιντικής του νομού Σερρών.

Φυσικά ή νομικά πρόσωπα για τα οποία ισχύουν οι παραπάνω περιορισμοί μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης για τις παραμεθόριες περιοχές με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται οπωσδήποτε και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο. Η άρση των περιορισμών παρέχεται με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου.

Εφόσον αποκτήσω την άδεια διαμονής, μπορώ να ταξιδεύω σε χώρες Σένγκεν απευθείας από την χώρα μου ή πρέπει πρώτα να έλθω στην Ελλάδα;

Μπορείτε να εισέρχεστε σε όποια χώρα Σένγκεν επιθυμείτε.

Ποιο το καθεστώς πρόσβασης στην εκπαίδευση και τις υποδομές υγείας; Μπορούν τα τέκνα μου να παρακολουθήσουν δημόσιο ελληνικό σχολείο;

Οι κάτοχοι άδειας διαμονής έχουν πρόσβαση στη δημόσια παιδεία, κατ' αναλογία με τους Έλληνες. Σχετικά με το καθεστώς πρόσβασης σε υπηρεσίες υγείας οι πολίτες τρίτων χωρών και τα μέλη των οικογενειών τους που υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, θα πρέπει να είναι ασφαλισμένοι για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

Μπορώ να πραγματοποιήσω αγορά αυτοκινήτου με ελληνικές πινακίδες προκειμένου να μετακινούμαι στη χώρα;

Βεβαίως, υπό τους ειδικότερους όρους που τίθενται για τους πολίτες τρίτων χωρών, από το Υπουργείο Μεταφορών.

Μπορώ να υποθηκεύσω το ακίνητο προκειμένου να δανειοδοτηθώ;

Έχετε τη δυνατότητα να υποθηκεύσετε το ακίνητο κατ' αναλογία με τους Έλληνες.

Υποχρεούμαι να αποδείξω την πηγή του εισοδήματός μου;

Το εισόδημα του ενδιαφερομένου θα πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφα που αποδεικνύουν την οικονομική δυνατότητα (λ.χ. βεβαίωση αναγνωρισμένης τράπεζας Α τάξεως ή επίσημο χρηματοδοτικού οργανισμού ή άλλου αναγνωρισμένου οργανισμού φύλαξης χρεογράφων) με την οποία να πιστοποιείται η ύπαρξη τραπεζικών λογαριασμών ή λοιπών κινητών αξιών, ιδίως ομόλογα ή μετοχές.

Στην περίπτωση που 8 ενδιαφερόμενοι αγοράσουν από κοινού ένα ακίνητο αντί του ποσού των €2.000.000, μπορούν όλοι οι συν-ιδιοκτήτες να αποκτήσουν άδεια διαμονής;

Ναι, αρκεί το ποσό που θα επενδύσει ο καθένας να ανέρχεται σε €250.000.

Τι γίνεται σε περίπτωση που κάποιος αμαυρώσει το ποινικό μητρώο του στη χώρα προέλευσης ή και στην Ελλάδα κατά τη διάρκεια που η άδεια διαμονής στην Ελλάδα είναι σε ισχύ;

Επέρχεται ανάκληση της άδειας διαμονής.

Αν κάποιος έχει πολυετή βίζα για άλλη χώρα Σένγκεν, αυτή η βίζα ακυρώνεται προκειμένου να αποκτηθεί D βίζα για Ελλάδα;

Με τη βίζα Σένγκεν άλλης χώρας ο ενδιαφερόμενος μπορεί να εισέλθει στη χώρα και να τακτοποιήσει θέματα ενδιαφέροντος για την αγορά του ακινήτου. Η βίζα τύπου D είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τη διαδικασία αίτησης στο πλαίσιο του παρόντος νόμου. Άρα συνιστάται η απόκτηση βίζας τύπου D εκ των προτέρων.



Σε συνεργασία



HELLENIC REPUBLIC

MINISTRY FOR DEVELOPMENT & COMPETITIVENESS



HELLENIC REPUBLIC

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΕΠΕΝΔΥΣΤΕ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ Α.Ε.
Μητροπόλεως 3, 10557 Αθήνα
Τηλ : 210 3355700, Fax: 210 3355742

www.investingreece.gov.gr