

# Συνοπτικός οδηγός για Άδειες Διαμονής ιδιοκτητών ακινήτων στην Ελλάδα





Στο πλαίσιο μιας πιο φιλικής στάσης απέναντι στους ενδιαφερόμενους πολίτες τρίτων χωρών που επιθυμούν να αποκτήσουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, η Κυβέρνηση θεσμοθέτησε διαδικασία για την έκδοση αδειών διαμονής στην Ελλάδα, ανανεούμενων κάθε πέντε (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 διευκρινίσεις, μπορείτε να επικοινωνήσετε με την Γενική Γραμματεία Μεταναστευτικής Πολιτικής (Τηλ.: 213 136 1029 - 030 - 031, Fax: 213 136 1239, E-mail: GRinvestors@immigration.gov.gr). Εναλλακτικά μπορείτε να επισκεφτείτε την ιστοσελίδα [www.immigration.gov.gr](http://www.immigration.gov.gr)

## ΕΝΟΤΗΤΑ Α

Γενικές πληροφορίες για άδειες διαμονής  
σε ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα



## Άδειες διαμονής στην Ελλάδα εν γένει.

Άδεια διαμονής (οριστικός τίτλος διαμονής) είναι κάθε είδους πιστοποίηση που παρέχεται από τις ελληνικές αρχές και με βάση την οποία επιτρέπεται σε πολίτη τρίτης χώρας να διαμένει νόμιμα στην Ελληνική Επικράτεια, σε εναρμόνιση με διατάξεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Κανονισμός 1030/02, όπως ισχύει). 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 στην αρμόδια υπηρεσία Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης του τόπου κατοικίας ή διαμονής του αιτούντος εκτός από κάποιες ειδικές κατηγορίες αδειών όπου οι αιτήσεις κατατίθενται στη Δ/νση Μεταναστευτικής Πολιτικής του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη.

## 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 εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιοδήποτε τύπου θεώρηση εισόδου στη χώρα (C ή D) ή διαμένουν νομίμως στη χώρα, ακόμη και αν ο τίτλος διαμονής που κατέχουν δεν επιτρέπει την αλλαγή σκοπού.

Δικαιούχοι δικαιώματος εισόδου και μόνιμης άδειας διαμονής, η οποία υπόκειται σε ανανέωση κάθε πέντε (5) έτη είναι:

- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που έχουν προσωπικά ή μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος - μέλος της Ε.Ε., υπό την προϋπόθεση ότι τους ανήκουν εξ' ολοκλήρου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, το ελάχιστο ύψος της οποίας ανέρχεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ.
- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που έχουν συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 4002/2011 (ΦΕΚ Α' 180), εφόσον το ελάχιστο ύψος της μίσθωσης ανέρχεται σε €250.000.

- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που είτε διαμένουν νόμιμα, με τίτλο διαμονής, στην Ελλάδα είτε επιθυμούν να εισέλθουν και να διαμείνουν στη χώρα και οι οποίοι έχουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, την οποία αγόρασαν πριν την έναρξη ισχύος του 4146/2013, εάν το τίμημα που είχαν καταβάλει κατά την αγορά ανερχόταν σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ ή η σημερινή αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας τους ανέρχεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ.
- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που αγοράζουν αγροτεμάχιο ή οικόπεδο και προβαίνουν σε ανέγερση κτιρίου, εάν το άθροισμα της αξίας του συμβολαίου αγοράς και του εργολαβικού συμφωνητικού ανέγερσης κτιρίου ανέρχεται τουλάχιστον σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ.
- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που έχουν συνάψει σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης βάσει των διατάξεων του ν. 1652/1986. Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1652/1986, είναι η ανάληψη υποχρέωσης από τον εκμισθωτή να παραχωρεί κατ' έτος, στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σ' αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε. Ως τουριστικά καταλύματα για την εφαρμογή του νόμου αυτού νοούνται ξενοδοχειακές μονάδες και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) και έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. Η χρονομεριστική μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα ενός (1) έως εξήντα (60) ετών.»
- **οι πολίτες τρίτων χωρών** που έχουν αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα και νομή ως εξ διαθέτου ή από διαθέτη κληρονόμοι ή συνεπεία γονικής παροχής, ακίνητη περιουσία αντικειμενικής αξίας διακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€250.000) και είναι ενήλικοι.
- τα μέλη των οικογενειών <sup>1</sup> των ανωτέρω πολιτών τρίτων χωρών.

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

α. Ο/η σύζυγος,

β. ο έτερος των συζύγων ή των συντρόφων με τον/την οποίο/α ο/η πολίτης τρίτης χώρας έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης στην Ελλάδα,

γ. τα άγαμα κοινά τέκνα των συζύγων ή συντρόφων κάτω των 21 ετών,

δ. τα άγαμα τέκνα του συντηρούντος ή του ετέρου των συζύγων ή συντρόφων, εφόσον η επιμέλεια έχει νομίμως ανατεθεί για μεν τα τέκνα του/της συντηρούντος σε αυτόν/αυτήν για δε τα τέκνα του/της ετέρου των συζύγων ή συντρόφων σε αυτόν/αυτήν κάτω των 21 ετών,

ε. οι απευθείας ανιόντες των συζύγων ή συντρόφων.

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

Για να αποκτηθεί η «μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή», η οποία υπόκειται σε ανανέωση κάθε πέντε (5) έτη, πρέπει να πληρούνται οι κάτωθι προϋποθέσεις:

- α) Τα ακίνητα θα πρέπει να ανήκουν κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στους ιδιοκτήτες τους.
- β) Επί εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, αξίας κτήσης τουλάχιστον €250.000, δικαίωμα διαμονής παρέχεται, μόνον αν οι συνιδιοκτήτες είναι σύζυγοι ή σύντροφοι που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης. Σε αντίθετη περίπτωση, το δικαίωμα διαμονής παρέχεται μόνον 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) Σε περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος επιθυμεί να εισέλθει στη χώρα με βίζα τύπου D, 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 ανάθεσης σε δικηγορικό ή 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. Διευκρινίζεται δε ότι ως τίμημα της αξίας του ακινήτου για τις ανάγκες του ν.4251/2014 νοείται το ποσόν που αναγράφεται ρητώς στο συμβόλαιο ότι καταβλήθηκε για την αγοραπωλησία. Δεν ενδιαφέρει η αντικειμενική αξία του ακινήτου εκτός εάν αυτή αποτελεί το ποσόν που αναγράφεται στο συμβόλαιο ότι καταβλήθηκε για την αγοραπωλησία.

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

Η νόμιμη είσοδος στη χώρα είναι απαραίτητη, 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. Σύμφωνα με το ν.4251/14, παρέχεται δυνατότητα υποβολής αίτησης χορήγησης άδειας διαμονής, σε οποιονδήποτε πολίτη τρίτης χώρας έχει εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση εισόδου ή διαμένει νομίμως στην Ελλάδα ανεξαρτήτως του καθεστώτος ή του τύπου αδειας διαμονής του.



## Διάρκεια άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων.

Η άδεια διαμονής έχει μόνιμο χαρακτήρα και διαρκεί εφ' όρου ζωής. Ο κάτοχος της άδειας διαμονής υποχρεούται όμως σε ανανέωσή της κάθε πέντε (5) έτη.

## Ανανέωση άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων - προϋποθέσεις.

Η άδεια διαμονής ανανεώνεται κάθε πέντε (5) έτη. Για την ανανέωση της άδειας διαμονής, πρέπει να πληρούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

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

Τυχόν διαστήματα απουσίας από τη χώρα δεν αποτελούν παρακωλυτικό λόγο για την ανανέωση της άδειας διαμονής. Η μεταπώληση της ακίνητης περιουσίας κατά τη διάρκεια της ισχύος της άδειας διαμονής σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας παρέχει δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής στο νέο αγοραστή με ταυτόχρονη ανάκληση της άδειας διαμονής του πωλητή.

## ΕΝΟΤΗΤΑ Β

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



## Διαδικασία έκδοσης άδειας διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων.

### Βήμα 1<sup>ο</sup>: Έκδοση θεώρησης εισόδου στην Ελληνική Επικράτεια

Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτηση για θεώρηση εισόδου στην ελληνική προξενική αρχή στη χώρα προέλευσης.

### Βήμα 2<sup>ο</sup>: 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.**
- **Τέσσερις (4) πρόσφατες έγχρωμες φωτογραφίες** τύπου διαβατηρίου σε έντυπη μορφή και σε οπτικό δίσκο αποθήκευσης (CD).
- **Επικυρωμένο αντίγραφο** ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από την χώρα μας με την προβλεπόμενη, όπου απαιτείται, ισχύουσα θεώρηση εισόδου.
- **Παράβολο** με τη μορφή ηλεκτρονικού παραβόλου ύψους δύο χιλιάδων ευρώ (€2.000), σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ.38 παρ. 8 του Ν.4546/2018, (κωδικός παραβόλου 2112). Για τα μέλη της οικογένειας το παράβολο διαμορφώνεται στα εκατόν πενήντα ευρώ (€150), (κωδικός παραβόλου 2107). Δεν απαιτείται παράβολο για τα ανήλικα τέκνα (κάτω των 18 ετών).
- **Τέλος με τη μορφή του ηλεκτρονικού παραβόλου**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.4018/2011, το οποίο ανέρχεται σε 16 ευρώ και αφορά στο κόστος εκτύπωσης της άδειας διαμονής με τη μορφή του αυτοτελούς εγγράφου (ηλεκτρονική κάρτα)
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης. Για την απόδειξη της πλήρωσης της συγκεκριμένης προϋπόθεσης, γίνονται δεκτά:
  - Ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν συναφθεί στην αλλοδαπή εφόσον ρητά αναφέρουν ότι καλύπτουν τον ενδιαφερόμενο για όσο διάστημα διαμένει στην Ελλάδα.
  - Ασφαλιστήρια συμβόλαια που συνάπτονται στην Ελλάδα.
- Σε περίπτωση σύναψης συμβολαίου πώλησης ακινήτου με οποιοδήποτε τίμημα, ο πωλητής, πολίτης τρίτης χώρας, οφείλει να προσκομίσει βεβαίωση της κατά τόπον αρμόδιας υπηρεσίας Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σχετικά με το αν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Τα ανωτέρω έχουν αναλογική εφαρμογή και στην περίπτωση πώλησης ακινήτου από νομικό πρόσωπο, τις μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια του οποίου κατέχει εξ ολοκλήρου πολίτης τρίτης χώρας.

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' αδιαίρετου, ακινήτων στην Ελλάδα.

- **Συμβόλαιο αγοράς** επί του οποίου αναγράφεται ότι «το συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ακινήτου, δεν τελεί υπό όρους και αιρέσεις, το σύνολο του τιμήματος ανέρχεται σε ποσό ..... το οποίο καταβλήθηκε ολοσχερώς με δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί στην Ελλάδα ή με μεταφορά πίστωσης, κατά τον ορισμό 24 του άρθρου 4 του ν. 4537/2018 (Α' 84), σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, κατά τον ορισμό 11 του άρθρου 4 του ν. 4537/2018, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα.
- Πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου από το οποίο να προκύπτει η μη ύπαρξη βαρών.

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.

- Συμβόλαιο αγοράς επί του οποίου αναγράφεται ότι «το συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ακινήτου, δεν τελεί υπό όρους και αιρέσεις, το σύνολο του τιμήματος ανέρχεται σε ποσό ..... το οποίο καταβλήθηκε ολοσχερώς με δίγραμμη τραπεζική επιταγή σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί στην Ελλάδα ή με μεταφορά πίστωσης, κατά τον ορισμό 24 του άρθρου 4 του ν. 4537/2018 (Α' 84), σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου που τηρείται σε πάροχο υπηρεσιών πληρωμών, κατά τον ορισμό 11 του άρθρου 4 του ν. 4537/2018, ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα.
  - Αποδεικτικό μεταγραφής του συμβολαίου από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, καθώς και πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου από το οποίο να προκύπτει η μη ύπαρξη βαρών.
3. Residence permits for third country citizens who have a lease – for a minimum of 10 years – for hotel accommodations or furnished tourist residences in integrated tourist resorts

3. Χορήγηση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών που αγόρασαν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα πριν την έναρξη ισχύος του 4146/2013.

- Εάν το τίμημα που καταβλήθηκε πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 4146/2013 κατά την αγορά του ακινήτου είναι μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250.000) χιλιάδων ευρώ αλλά η σημερινή αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει ή είναι ίση του εν λόγω ποσού, μεταξύ των δικαιολογητικών που προσκομίζονται, περιλαμβάνεται και βεβαίωση συμβολαιογράφου στην οποία θα πρέπει να αναγράφεται: .Από τον Εάν το τίμημα που καταβλήθηκε πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 4146/2013 κατά την αγορά του ακινήτου είναι μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250.000) χιλιάδων ευρώ αλλά η σημερινή αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει ή είναι ίση του εν λόγω ποσού, μεταξύ των δικαιολογητικών που προσκομίζονται, περιλαμβάνεται και βεβαίωση συμβολαιογράφου στην οποία θα πρέπει να αναγράφεται: .Από τον τίμημα της αξίας του ακινήτου ολοσχερώς και το συμβόλαιο, δεν τελεί ΠΛΕΟΝ υπό όρους, αιρέσεις και προθεσμίες και η αντικειμενική αξία του ακινήτου, ως έχει σήμερα, ανέρχεται στο ποσόν .....
- Παράλληλα, και για την περίπτωση αυτή απαιτείται αντίγραφο συμβολαίου αγοράς ακινήτου ή ακινήτων αξίας €250.000 τουλάχιστον, αποδεικτικό μεταγραφής του συμβολαίου από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, καθώς και πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου από το οποίο να προκύπτει η μη ύπαρξη βαρών.

4. Χορήγηση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών που αγοράζουν αγροτεμάχιο ή οικοπέδο και προβαίνουν σε ανέγερση κτιρίου. Προσκομίζονται επιπλέον:

- i. συμβόλαιο αγοράς** αγροτεμαχίου ή οικοπέδου και
- ii. εργολαβικό συμφωνητικό** ανέγερσης/αναπαλαίωσης κατοικίας κατατεθειμένο στην εφορία σύμφωνα με το νόμο
- iii. οικοδομική άδεια** στο όνομα του ενδιαφερομένου
- iv. τιμολόγια του/των εργολάβου/ων** και τις αντίστοιχες εξοφλητικές αποδείξεις.

5. 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.

6. Χορήγηση άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών που έχουν συνάψει σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης βάσει των διατάξεων του ν. 1652/1986, σε ξενοδοχειακές μονάδες ή γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις που λειτουργούν με άδεια του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) Προσκομίζονται επιπλέον:

- i. Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης** τουλάχιστον πενταετούς διάρκειας στην οποία να αναφέρεται το τίμημα που αντιστοιχεί κατ' έτος
- ii. αποδεικτικό μεταγραφής** από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο
- iii. βεβαίωση του ΕΟΤ** ότι έχει λάβει γνώση της κατάρτισης της συγκεκριμένης χρονομεριστικής μίσθωσης

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

- Πρόσφατο πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης αλλοδαπών αρχών, από το οποίο να προκύπτει ο συγγενικός δεσμός.

### **Βήμα 3ο: Υποβολή των δικαιολογητικών**

Σύμφωνα με την Υπουργική απόφαση 9907/3-4-2019 (ΦΕΚ Β' 1106), από 1/5/2019 η αίτηση για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 20 παρ. Β του ν. 4251/2014, όπως ισχύει, κατατίθεται σε οποιαδήποτε υπηρεσία μίας στάσης των Διευθύνσεων Αλλοδαπών και Μετανάστευσης των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της χώρας.



## Βήμα 4ο: Διαδικασίες έως την οριστική έκδοση της άδειας διαμονής

### 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 εισέλθει νόμιμα στη χώρα, 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

Από τις 20/2/2017, ξεκίνησε η νέα διαδικασία χορήγησης αδειών διαμονής πολιτών τρίτων χωρών στην Ελλάδα, κατ' εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΚ) 380/2008, σύμφωνα με τον οποίο εκδίδεται από όλα τα κράτη μέλη της Ε.Ε. η ηλεκτρονική άδεια διαμονής η οποία αντικατέστησε την αυτοκόλλητη ετικέτα που επικολλούταν σε εν ισχύ διαβατήριο.

Η νέα διαδικασία χορήγησης αδειών διαμονής, με τη χρήση της ηλεκτρονικής κάρτας, επιφέρει αλλαγές στη διαδικασία κατάθεσης της αίτησης για χορήγηση άδειας διαμονής και στην κατηγορία της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, δηλαδή βάσει του άρθρου 20B του ν. 4251/2014, όπως ισχύει.

Επομένως, τη στιγμή της κατάθεσης της αίτησης για χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή:

**(α)** Εάν ο επενδυτής υποβάλει την αίτησή του αυτοπρόσωπα ή συνοδευόμενος από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του, θα κληθεί να καταθέσει πέραν της αίτησης και των λοιπών ειδικών δικαιολογητικών που προβλέπει η νομοθεσία (ΚΥΑ 31399/01-10-2018 /ΦΕΚ Β' 4366 – Κατηγορία Γ 3.2.) και τα εξής:

- **4 αντίτυπα ψηφιακής φωτογραφίας** τύπου διαβατηρίου σε φωτογραφικό χαρτί και σε οπτικό δίσκο αποθήκευσης (CD)
- **δείγμα ψηφιακής υπογραφής του**
- **τέλος ύψους 16 ευρώ**, το οποίο αντιστοιχεί στο κόστος προμήθειας, εκτύπωσης και ασφαλούς διακίνησης της ηλεκτρονικής κάρτας με τη μορφή του ηλεκτρονικού παραβόλου
- πραγματοποιείται **λήψη των αποτυπωμάτων** δύο δακτύλων

**(β)** Εάν η αίτηση κατατεθεί από τον πληρεξούσιο δικηγόρο, χωρίς την παρουσία του ενδιαφερομένου επενδυτή, τότε χορηγείται έγγραφη ενημέρωση του ενδιαφερομένου για τον ορισμό συγκεκριμένης ημερομηνίας για τη λήψη των βιομετρικών που απαιτούνται για την έκδοση της άδειας διαμονής σε συνεννόηση πάντα με τον πληρεξούσιο δικηγόρο, ώστε η ημερομηνία αυτή να εξυπηρετεί τον ενδιαφερόμενο. Εάν ο προγραμματισμός των ταξιδιών του μεταβληθεί και δεν μπορεί να προσέλθει κατά την ορισθείσα ημερομηνία, θα πρέπει να ενημερώσει εγκαίρως την αρμόδια υπηρεσία μέσω του πληρεξουσίου δικηγόρου, για τον ορισμό νέας ημερομηνίας προσέλευσης. Σε κάθε περίπτωση επειδή τα αιτήματα θα πρέπει να διεκπεραιώνονται σύντομα και δεν θα πρέπει να παραμένουν σε εκκρεμότητα για μεγάλο χρονικό διάστημα, η προσέλευση των ενδιαφερομένων για τη λήψη βιομετρικών δεδομένων θα πρέπει να ολοκληρώνεται εντός εξαμήνου από την υποβολή της αίτησης και σε κάθε περίπτωση πριν την πάροδο έτους.

Ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα τα οποία απολαμβάνουν οι κάτοχοι της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, είναι ότι πέραν μίας αρχικής εισόδου στην Ελλάδα, δεν έχουν καμία υποχρέωση διαμονής στη Χώρα μας για οποιοδήποτε χρονικό διάστημα, χωρίς να θίγεται καθ' οιονδήποτε τρόπο ή άδεια διαμονής τους. Ως εκ τούτου και επειδή ο ενδιαφερόμενος επενδυτής ενδέχεται μετά την σύνταξη του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου ή ακόμη και μετά την κατάθεση της αίτησης για χορήγηση «μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή» να αναχωρήσει από την Ελλάδα, κρίνεται σκόπιμο να έχει ορίσει στην αρμόδια υπηρεσία, στην οποία κατατίθεται η αίτηση, πληρεξούσιο δικηγόρο, μέσω του οποίου θα διενεργείται η επικοινωνία μεταξύ της υπηρεσίας και αυτού, όποτε απαιτείται.

### **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 και αποτελεί νομιμοποιητικό τίτλο μέχρι την έκδοση της άδειας διαμονής.

### **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. Ο χρόνος που απαιτείται για την έκδοση της άδειας διαμονής ποικίλει αναλόγως της υπηρεσίας κατάθεσης εντούτοις συνήθως δεν υπερβαίνει τους δύο μήνες από την περιέλευση όλων των στοιχείων του φακέλου στην αρμόδια υπηρεσία.



### 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 (ετήσιας διάρκειας). 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. Ως μέλη νοούνται:

- α.** Ο/η σύζυγος,
- β.** ο έτερος των συζύγων ή των συντρόφων με τον/την οποίο/α ο/η πολίτης τρίτης χώρας έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης στην Ελλάδα,
- γ.** τα άγαμα κοινά τέκνα των συζύγων ή συντρόφων κάτω των 21 ετών,
- δ.** τα άγαμα τέκνα του συντηρούντος ή του ετέρου των συζύγων ή συντρόφων, εφόσον η επιμέλεια έχει νομίμως ανατεθεί για μεν τα τέκνα του/της συντηρούντος σε αυτόν/αυτήν για δε τα τέκνα του/της ετέρου των συζύγων ή συντρόφων σε αυτόν/αυτήν κάτω των 21 ετών,
- ε.** οι απευθείας ανιόντες των συζύγων ή συντρόφων.

Τα μέλη της οικογένειας δεν έχουν υποχρέωση να καταθέσουν την αίτηση για την αρχική χορήγηση άδειας διαμονής ταυτόχρονα με τον συντηρούντα επενδυτή, αλλά έχουν τη δυνατότητα να την καταθέσουν, είτε ταυτόχρονα, είτε μεταγενέστερα, όποτε εισέλθουν στη Χώρα.

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, χορηγείται άδεια διαμονής για οικογενειακή επανένωση μέχρι το 21ο έτος. Μετά το 21ο έτος είναι δυνατή η περαιτέρω ανανέωση αυτών με τριετή αυτοτελή άδεια διαμονής μέχρι το 24ο έτος της ηλικίας τους και στη συνέχεια είναι δυνατή η περαιτέρω ανανέωση σύμφωνα με τις προβλέψεις της μεταναστευτικής νομοθεσίας.

Τα μέλη της οικογένειας έχουν την ίδια υποχρέωση ως προς τη λήψη βιομετρικών δεδομένων. Η υποχρέωση λήψης δακτυλικών αποτυπωμάτων ισχύει για όλους τους πολίτες τρίτων χωρών άνω των έξι (6) ετών, ενώ η υποχρέωση ψηφιακής υπογραφής ισχύει για πολίτες άνω των δώδεκα (12) ετών.

## Δικαιολογητικά για τις ανανεώσεις των αδειών διαμονής

Οι ανανεώσεις των αδειών διαμονής απαιτούν διαφορετικά δικαιολογητικά. Τα κοινά δικαιολογητικά περιλαμβάνουν:

- **Έντυπο αίτησης.**
- **Τέσσερις (4) πρόσφατες έγχρωμες φωτογραφίες** σε έντυπη μορφή και σε οπτικό δίσκο αποθήκευσης (CD).
- **Ακριβές φωτοαντίγραφο** ισχύοντος διαβατηρίου ή ταξιδιωτικού εγγράφου αναγνωρισμένου από την χώρα μας.
- **Επικυρωμένο αντίγραφο** προηγούμενης άδειας διαμονής, μόνο στην περίπτωση που η άδεια διαμονής δεν είναι επικολημένη επί του προσκομισθέντος διαβατηρίου.
- **Βεβαίωση ασφαλιστικού φορέα** για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης. Για την απόδειξη της πλήρωσης της συγκεκριμένης προϋπόθεσης, γίνονται δεκτά:
  - Ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν συναφθεί στην αλλοδαπή εφόσον ρητά αναφέρουν ότι καλύπτουν τον ενδιαφερόμενο για όσο διάστημα διαμένει στην Ελλάδα.
  - Ασφαλιστήρια συμβόλαια που συνάπτονται στην Ελλάδα.

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, νομή και κατοχή, εξ' ολοκλήρου ή εξ' αδιαίρετου, ακινήτων στην Ελλάδα.
  - Η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή του ενδιαφερόμενου ή
  - Παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις
  
- 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.
  - Η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή του ενδιαφερόμενου ή
  - Παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις
  
- 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.
  - Η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή του ενδιαφερόμενου ή
  - Παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις
  
- 4.** Ανανέωση άδειας διαμονής στα κατά το άρθρο 20, περ.Β, παρ.4 του ν.4251/14 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.

Σύμφωνα με τη μεταναστευτική νομοθεσία, για την ανανέωση των αδειών διαμονής όλων των κατηγοριών πρέπει να υποβληθεί αίτηση ανανέωσης μέσα σε χρονικό διάστημα δύο μηνών πριν τη λήξη της προηγούμενης άδειας διαμονής. Είναι δυνατή η δυνατότητα ακόμη και εκπρόθεσμης υποβολής της αίτησης μέχρι και ένα μήνα από τη λήξη αυτής με την υποχρέωση καταβολής προστίμου ύψους 100 ευρώ.

Κατά την ανανέωση της άδειας διαμονής ο ενδιαφερόμενος οφείλει να δώσει εκ νέου βιομετρικά στοιχεία (ψηφιακές φωτογραφίες και δακτυλικά αποτυπώματα), οπότε ακολουθείται η διαδικασία που περιγράφηκε ανωτέρω, δηλαδή εάν η αίτηση δεν κατατίθεται αυτοπροσώπως, ο ενδιαφερόμενος και τα μέλη της οικογένειάς του καλούνται να προσέλθουν σε προκαθορισμένη ημερομηνία ύστερα από συνεννόηση με τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους.

## Αντικατάσταση Αδειών Διαμονής

Όσοι πολίτες τρίτων χωρών έχουν εφοδιαστεί ήδη με άδεια διαμονής με τη μορφή της αυτοκόλλητης ετικέτας που επικολλήθηκε στο διαβατήριό τους, δεν χρειάζεται να την αντικαταστήσουν με την ηλεκτρονική άδεια διαμονής, καθώς αυτή θα γίνεται δεκτή για όλες τις συναλλαγές τόσο εντός Ελλάδος, όσο και στα άλλα κράτη-μέλη της Ε.Ε. μέχρι τη λήξη της. Η αντικατάστασή της με ηλεκτρονική άδεια διαμονής θα διενεργηθεί, είτε κατά την ανανέωσή της, είτε σε περίπτωση που απαιτηθεί επανέκδοσή της λόγω λήξης ή απώλειας του διαβατηρίου, επί του οποίου έχει επικολληθεί.

## Αναγραφή του τόπου γέννησης (πόλη) του αιτούντος

Καταχώρηση του τόπου γέννησης, ως υποχρεωτικού πεδίου, κατά την εισαγωγή των στοιχείων της Αίτησης Χορήγησης Άδειας Διαμονής. Εάν ο τόπος γέννησης δεν αναγράφεται στο διαβατήριο, ο αιτών θα πρέπει να προσκομίσει, επίσημο δημόσιο έγγραφο της χώρας γέννησης ή προέλευσης, επίσημα μεταφρασμένο και νόμιμα επικυρωμένο, από το οποίο να προκύπτει σαφώς ο τόπος γέννησης. Στη μετάφραση του εν λόγω πιστοποιητικού, θα πρέπει να διασφαλίζεται ότι το τοπωνύμιο αναγράφεται και με λατινικούς χαρακτήρες, ακόμη κι αν η γλώσσα της χώρας προέλευσης δεν χρησιμοποιεί λατινικό αλφάβητο.

## 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 στην υποβολή παραβόλου για την έκδοση της άδειας διαμονής το οποίο ανέρχεται στο ύψος των €2000.

#### **Τέλος εκτύπωσης ηλεκτρονικής άδειας διαμονής**

Κατά την κατάθεση της αίτησης για άδεια διαμονής καταβάλλεται και το σχετικό τέλος, το οποίο αφορά στο κόστος προμήθειας, εκτύπωσης και ασφαλούς διακίνησης της ηλεκτρονικής άδειας διαμονής, το οποίο έχει καθοριστεί στα 16 ευρώ, ανά κάρτα. Το τέλος είναι ανεξάρτητο από το κατά περίπτωση προβλεπόμενο παράβολο, υποβάλλεται ακόμη κι αν ο ενδιαφερόμενος απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου (π.χ. ανήλικα τέκνα) και εισπράττεται με τη μορφή ηλεκτρονικού παραβόλου. Την υποχρέωση καταβολής του τέλους έχουν όλοι οι πολίτες τρίτης χώρας, των οποίων τα αιτήματα για έκδοση άδειας διαμονής οδηγούν τελικά στην έκδοσή της, συμπεριλαμβανομένων των παιδιών κάτω των 6 ετών, για τα οποία δεν απαιτείται η λήψη δακτυλικών αποτυπωμάτων.

# 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.

**Ποιοι θεωρούνται ως μέλη της οικογένειάς μου;**

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

- α. Ο/η σύζυγος,
- β. ο έτερος των συζύγων ή των συντρόφων με τον/την οποίο/α ο/η πολίτης τρίτης χώρας έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης στην Ελλάδα,
- γ. τα άγαμα κοινά τέκνα των συζύγων ή συντρόφων κάτω των 21 ετών,
- δ. τα άγαμα τέκνα του συντηρούντος ή του ετέρου των συζύγων ή συντρόφων, εφόσον η επιμέλεια έχει νομίμως ανατεθεί για μεν τα τέκνα του/της συντηρούντος σε αυτόν/αυτήν για δε τα τέκνα του/της ετέρου των συζύγων ή συντρόφων σε αυτόν/αυτήν κάτω των 21 ετών,
- ε. οι απευθείας ανιόντες των συζύγων ή συντρόφων.

**Στα μέλη της οικογένειας από τα οποία μπορεί να συνοδεύομαι (για την περίπτωση της ιδιοκτησίας ακινήτων στην Ελλάδα), συμπεριλαμβάνονται και οι ανιόντες μου (δηλαδή οι γονείς μου και οι γονείς του/ της συζύγου 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;**

Περιλαμβάνονται οι ανιόντες αλλά δεν περιλαμβάνονται τα τέκνα άνω των 21 ετών. Στα τέκνα των πολιτών τρίτων χωρών που έχουν γίνει δεκτά στην Ελλάδα με τους όρους και τις προϋποθέσεις περί αδειών διαμονής για ιδιοκτήτες ακινήτων, χορηγείται άδεια διαμονής για οικογενειακή επανένωση μέχρι το 21ο έτος. Μετά το 21ο έτος είναι δυνατή η περαιτέρω ανανέωση αυτών με τριετή αυτοτελή άδεια διαμονής μέχρι το 24ο έτος της ηλικίας τους και στη συνέχεια είναι δυνατή η περαιτέρω ανανέωση σύμφωνα με τις προβλέψεις της μεταναστευτικής νομοθεσίας.

**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 διάρκειας, όσον αφορά στην ελεύθερη κυκλοφορία του κατόχου στον ενιαίο χώρο Schengen, κάθε πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος είναι κάτοχος θεωρήσεως μακράς διάρκειας (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 εξαμηνιο, υπό τους ίδιους όρους, οι οποίοι ισχύουν για τον κάτοχο αδειάς 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 6 του άρθρου 20, περ.β του ν.4251/14, δεν θεωρείται η άσκηση οικονομικής δραστηριότητας με την ιδιότητα του μετόχου ή του διευθύνοντος συμβούλου, σε ήδη συστημένη εταιρεία.

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

**Η άδεια διαμονής ιδιοκτήτη ακίνητης περιουσίας ή Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή μου δίνει το δικαίωμα να υποβάλω αίτηση για υπηκοότητα;**

Με την Υπουργική Απόφαση 130181/6353/7.3.2018 (ΦΕΚ1208/Β/2.4.2018), ο εν λόγω τίτλος προστέθηκε στους τίτλους που επιτρέπουν την υποβολή αίτησης για απόκτηση ελληνικής ιθαγένειας με πολιτογράφηση. Στην περίπτωση αυτή, οι αιτούντες θα πρέπει να πληρούν το σύνολο των προϋποθέσεων του Κώδικα της Ελληνικής Ιθαγένειας για την διαδικασία απόκτησης της ελληνικής ιθαγένειας μέσω πολιτογράφησης. Η ανωτέρω Υπουργική Απόφαση έχει ισχύ για τους αγοραστές ακινήτων και όχι για τα μέλη της οικογένειάς τους, τα οποία πρέπει πρώτα να υπαχθούν σε μακρόχρονα καθεστώτα διαμονής όπως στο καθεστώς του επί μακρόν διαμένοντος, τίτλου που απαιτείται για την πολιτογράφηση.

**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' αδιαθέτου 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. Για την απόδειξη της πλήρωσης της συγκεκριμένης προϋπόθεσης, γίνονται δεκτά:

- i. Ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν συναφθεί στην αλλοδαπή εφόσον ρητά αναφέρουν ότι καλύπτουν τον ενδιαφερόμενο για όσο διάστημα διαμένει στην Ελλάδα
- ii. Ασφαλιστήρια συμβόλαια που συνάπτονται στην Ελλάδα.

**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 οικονομική δυνατότητα;**

Το εισόδημα του ενδιαφερομένου 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 ομολόγων ή μετοχών (τα ως άνω ελέγχονται για την έκδοση βίζας τύπου D). Σε κάθε περίπτωση πριν το κάθε συμβόλαιο το τίμημα της ακίνητης περιουσίας καταβάλλεται με δίγραμμη τραπεζική επιταγή ή με άλλη τραπεζική συναλλαγή.

**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 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.

**Σε περίπτωση μεταβίβασης/μεταπώλησης ακινήτου η άδεια παραμονής εξακολουθεί να ισχύει;**

Σε περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου, ο πολίτης τρίτης χώρας χάνει το δικαίωμα διαμονής. Σε περίπτωση δε μεταπώλησης του ακινήτου κατά τη διάρκεια της ισχύος της άδειας διαμονής σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας, παρέχεται δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής στο νέο αγοραστή με ταυτόχρονη ανάκληση της άδειας διαμονής του πωλητή.

**Υπάρχει η δυνατότητα ενοικίασης ακινήτου σε τρίτους;**

Στους πολίτες τρίτων χωρών, κατόχους ακινήτων, παρέχεται η δυνατότητα εκμίσθωσης αυτών.



Σε συνεργασία



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ  
ΕΜΠΟΡΙΟΥ Α.Ε. Βασιλίσσης Σοφίας 109, 115 21 Αθήνα  
Τηλ. : 210 3355700, Fax: 210 3242079

[www.enterprisegreece.gov.gr](http://www.enterprisegreece.gov.gr)