



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

**ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ****ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ****ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ**

**«Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις»**

**I. Γενικές Παρατηρήσεις**

**A.** Το υπό συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο, όπως διαμορφώθηκε κατά την επεξεργασία του από την Διαρκή Επιτροπή Κοινωνικών Υποθέσεων, διαρθρώνεται σε εννέα (9) Μέρη (Α΄ - Θ΄) και αποτελείται από τριάντα έξι (36) άρθρα, συμπεριλαμβανομένου του ακροτελεύτιου άρθρου, που ορίζει την έναρξη ισχύος του νόμου.

Με το παρόν επιδιώκεται η αντιμετώπιση του προβλήματος έλλειψης στέγης νέων ατόμων και ζευγαριών με δανειοδότηση υπό ευνοϊκούς όρους και μερική χρηματοδότηση από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.), η αξιοποίηση της περιουσίας φορέων της Γενικής Κυβέρνησης, μέσω σύμπραξης με τον ιδιωτικό τομέα, η δυνατότητα αξιοποίησης ιδιωτικών κατοικιών με τον θεσμό της «κοινωνικής κατοικίας», η στέγαση των πληγέντων από την πυρκαγιά στην περιοχή «Μάτι» της Ανατολικής Αττικής, με αξιοποίηση δωρεάς της Κυπριακής Κυβέρνησης, η επίλυση ζητημάτων για οικισμούς που είχε ανεγείρει ο πρώην Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας και για την ανώνυμη εταιρεία «Ολυμπιακό Χωριό Α.Ε.», η επίλυση διοικητικών θεμάτων του Ναυτικού Απομαχικού Ταμείου και του Ταμείου Επικουρικής Κεφαλαιοποιητικής Ασφάλισης, καθώς και άλλων εκκρεμών ασφαλιστικών ζητημάτων.

Στο Μέρος Α΄ (άρθρα 1-2) καθορίζεται ο σκοπός και το αντικείμενο του παρόντος.

## 2

Το Μέρος Β' (άρθρα 3-9) αποτελείται από τρία (3) Κεφάλαια (Α' - Γ') και περιλαμβάνει ρυθμίσεις που θεσπίζουν διευκολύνσεις για την απόκτηση στέγης. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων: θεσπίζεται πρόγραμμα με τίτλο «Σπίτι μου», για τη χορήγηση χαμηλότοκων ή, κατά περίπτωση, άτοκων δανείων από πιστωτικά ιδρύματα προς απόκτηση πρώτης κατοικίας, καθορίζονται οι ηλικιακές και οικονομικές προϋποθέσεις συμμετοχής σε αυτό (άρθρο 3), καθώς και οι βασικοί όροι της σχετικής συναλλαγής και του δανείου (άρθρο 4), ορίζεται ως «κοινωνική αντιπαροχή» η σύμβαση φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, που είναι κύριος αδόμητου ακινήτου, με ανάδοχο, και έχει υποχρέωση ανέγερσης σε αυτό κτηρίου, προς εκμετάλλευση και εκμίσθωση για ορισμένο χρόνο μέρους του σε δικαιούχους επιλεγόμενους με καθορισμένα κοινωνικά κριτήρια – ιδίως εισόδημα, οικογενειακή κατάσταση, ηλικία τέκνων (άρθρο 5), θεσπίζεται το πλαίσιο των όρων της σχετικής σύμβασης (άρθρο 6), της επιλογής αναδόχου, της κατάρτισης και εκτέλεσης της σύμβασης καθώς και της προδικαστικής προστασίας (άρθρο 7), θεσπίζεται πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής με τίτλο «Κάλυψη, για την αξιοποίηση ιδιωτικών κατοικιών προερχόμενων από διάθεση, προς στέγαση αιτούντων διεθνή προστασία στο πλαίσιο του προγράμματος «ΕΣΤΙΑ II», καθορίζονται οι ωφελούμενοι από αυτό, η διαδικασία συμμετοχής και οι προϋποθέσεις κάλυψης της σχετικής δαπάνης (άρθρο 8), καθώς και πρόγραμμα με τίτλο «Ανακαινίζω-Νοικιάζω», το οποίο επιδοτεί, υπό προϋποθέσεις, από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, την επισκευή κατοικιών με σκοπό τη διάθεσή τους για εκμίσθωση, ορίζεται δε και δυνατότητα συνεργασίας της Δ.ΥΠ.Α. με την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Α.Ε. για την ολική ή μερική υλοποίηση του προγράμματος (άρθρο 9).

Στο Μέρος Γ' (άρθρα 10 -13) περιλαμβάνονται διατάξεις για την αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου και συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, προστίθεται στις ειδικές κατηγορίες χρήσης γης του π.δ. 59/2018 η «Κοινωνική κατοικία», για τη στέγαση νέων και προσώπων που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως ειδικότερα καθορίζονται στον νόμο (άρθρο 10), ρυθμίζεται, υπό προϋποθέσεις και σύμφωνα, η δυνατότητα χρήσης ως κοινωνικής κατοικίας ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης (άρθρο 11), θεσπίζεται η αυτοδίκαιη ανάκληση παραχωρήσεων, κατά χρήση ή κυριότητα, ακίνητης περιουσίας φορέων της Κεντρικής Διοίκησης για την επίτευξη μη πραγματοποιηθέντος αποκλειστικού σκοπού (άρθρο 12) , καθώς και η διαδικασία κατεπίγοντος προσδιορισμού αποζημίωσης επί απαλλοτριωτών ακινήτων του Δημοσίου (άρθρο 13).

## 3

Το Μέρος Δ' (άρθρα 14-20) περιλαμβάνει ρυθμίσεις για την αποκατάσταση των πυροπλήκτων στην περιοχή «Μάτι» της Αττικής. Ειδικότερα: θεσπίζεται πρόγραμμα με τίτλο «Στεγαστική Αποκατάσταση των Πυροπλήκτων από την πυρκαϊά της 23ης και 24ης Ιουλίου 2018 στην περιοχή «μάτι» της Ανατολικής Αττικής», το οποίο συνίσταται στην ανέγερση κοινωνικών κατοικιών, με αξιοποίηση δωρεάς της Κυπριακής Δημοκρατίας (άρθρο 14), καθορίζεται η διαδικασία της κατασκευής και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου των εν λόγω κατοικιών, της σύστασης και διαχείρισης ειδικού λογαριασμού για τη χρηματοδότηση του προγράμματος (άρθρα 15-16), ορίζονται οι δικαιούχοι του προγράμματος, η διαδικασία και οι προϋποθέσεις της παραχώρησης, οι υποχρεώσεις μετά από αυτήν, καθώς και η διαδικασία ανάκλησης του παραχωρητηρίου (άρθρα 17-20).

Στο Μέρος Ε' (άρθρα 21-24) περιλαμβάνονται διατάξεις για τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης. Ειδικότερα: καθορίζονται οι εισοδηματικές προϋποθέσεις για παροχές προς ανέργους και αναζητούντες εργασία, ανάλογα με τα εκάστοτε ισχύοντα για το επίδομα θέρμανσης (άρθρο 21), ρυθμίζεται η χρήση ακινήτων που είχαν παραχωρηθεί από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) προς Ο.Τ.Α. α' βαθμού για χρήση καταστήματος ή χώρου συγκέντρωσης (άρθρο 22), καθώς και η παραχώρηση αδιάθετων κατοικιών ευρισκομένων σε οικισμούς του πρώην Ο.Ε.Κ. (άρθρο 23), και παρατείνεται η καταληκτική ημερομηνία εκκαθάρισης της ανώνυμης εταιρείας «Ολυμπιακό Χωριό Α.Ε.» (άρθρο 24).

Το Μέρος ΣΤ' (άρθρα 25-32) διαρθρώνεται σε δύο (2) Κεφάλαια (Α' - Β') και περιλαμβάνει ασφαλιστικές διατάξεις. Ειδικότερα: Με το Κεφάλαιο Α' (άρθρα 25-29) ρυθμίζονται ζητήματα υπαγωγής στην ασφάλιση του Ναυτικού Απομαχικού Ταμείου (άρθρο 25), αποσαφηνίζεται το νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας του Δ.Σ. του Ταμείου και των υπαλλήλων του που υπάγονται στη δικαιοδοσία του Υπηρεσιακού και Πειθαρχικού Συμβουλίου του (άρθρα 26-27), ρυθμίζονται ζητήματα για τον ισολογισμό του Ταμείου (άρθρο 28), καθώς και για τη στελέχωση της Μονάδας Υποστήριξης της Προσωρινής Διοικούσας Επιτροπής του Ταμείου Επικουρικής Κεφαλαιοποιητικής Ασφάλισης (άρθρο 29). Στο Κεφάλαιο Β' (άρθρα 30-32) περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικά με την αναγνώριση του χρόνου ασφάλισης των αγροτών (άρθρο 30), των σπουδαστών κολλεγίων κατά την πρακτική άσκηση (άρθρο 31), και θεσπίζεται η μέθοδος υπολογισμού του χρόνου ασφάλισης των μελών διοικητικών συμβουλίων κεφαλαιοχικών εταιρειών (άρθρο 32).

**4**

Το Μέρος Ζ΄ (άρθρα 33-34) περιλαμβάνει ρυθμίσεις για τις διατακτικές σίτισης και την αντιμετώπισή τους από πλευράς εργατικού και φορολογικού δικαίου (άρθρο 33), καθώς και για τις δαπάνες τελών λειτουργίας του ενιαίου τηλεφωνικού αριθμού 1555 (άρθρο 34).

Το Μέρος Η΄ (άρθρο 35) περιλαμβάνει εξουσιοδοτικές διατάξεις για την εφαρμογή των ρυθμίσεων του παρόντος.

Στο Μέρος Η΄ (άρθρο 36) ορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

**Β.** Οι διατάξεις που αφορούν σε ζητήματα στεγαστικής πολιτικής, συνιστούν ειδικά μέτρα για τη στέγαση για τους νέους (προστασία της νεότητας, παρ. 3 του άρθρου 21 Συντ.) και έχουν ως συνταγματικό έρεισμα ιδίως την παρ. 4 του άρθρου 21 του Συντάγματος, στην οποία ορίζονται τα εξής: «Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους». Η διάταξη αυτή θεσπίζει υποχρέωση του Κράτους στην προστασία συγκεκριμένου κοινωνικού δικαιώματος, χωρίς να θεμελιώνει και ευθεία αγωγή αξίωση των ενδιαφερομένων για τη συγκεκριμένη κοινωνική παροχή (Π. Δαγτόγλου, Συνταγματικό Δίκαιο - Ατομικά Δικαιώματα, 2012, σελ. 60, Σπ. Βλαχόπουλος - Κ. Χρυσόγονος, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, 2017, σελ. 598). Σημειώνεται ότι το Κράτος πρέπει να εγγυάται την αρχή του κοινωνικού κράτους δικαίου, καθώς και την ανεμπόδιστη και αποτελεσματική άσκηση όλων των θεμελιωδών δικαιωμάτων, τηρουμένων των περιορισμών που τίθενται σε αυτά από το ίδιο το Σύνταγμα, με σεβασμό στην αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1). Έτσι, η ανάγκη ικανοποίησης του δικαιώματος για στέγαση, και μάλιστα με δεδομένη της ανωτέρω γενικόλογη διατύπωση της παρ. 4 του άρθρου 21, μπορεί μεν να δικαιολογήσει την επιβολή περιορισμών σε άλλα συνταγματικά δικαιώματα, αυτό όμως πάντα στο πλαίσιο που θέτει η παρ. 1 του άρθρου 25 του Συντάγματος (Κ. Μαυριάς, Συνταγματικό Δίκαιο, 2021, σελ. 81-82, 302-303, Ε. Βενιζέλος, Μαθήματα Συνταγματικού Δικαίου, 2021, σελ. 393, Σπ. Βλαχόπουλος - Κ. Χρυσόγονος, ό.π., σελ. 601, Π. Δαγτόγλου, ό.π., σελ. 129-131).

**II. Παρατηρήσεις επί των άρθρων****1. Επί του άρθρου 4**

Στην παρ. 4 ορίζονται τα εξής: «Κατά τη διάρκεια του δανείου απαγορεύεται και είναι αυτοδικαίως άκυρη οποιαδήποτε εμπράγματη σύμβαση που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του αποκτώμενου ακινήτου, πλην αυτής που απαιτείται για παροχή εξασφάλισης για το δάνειο, ε-

κτός αν συναινούν η Δ.ΥΠ.Α. και το πιστωτικό ίδρυμα που χορηγεί το δάνειο». Θα ήταν, ενδεχομένως, ενδεδειγμένο, να αποσαφηνισθεί, έστω συνοπτικά, το πλαίσιο παροχής εξασφάλισης, καθώς δεν προκύπτει από τις σχετικές εξουσιοδοτικές διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 35.

#### **2. Επί του άρθρου 5**

Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 4 η λέξη «μετεγγραφή» πρέπει να αντικατασταθεί από τη λέξη «μεταγραφή», καθώς η ρύθμιση αναφέρεται στη σχετική διαδικασία στο Υποθηκοφυλακείο.

#### **3. Επί του άρθρου 10**

Με το παρόν προστίθενται περ. 1α στην περ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 και θεσπίζεται η «Κοινωνική κατοικία». Στο πρώτο εδάφιο της νέας περ. 1α ορίζονται τα εξής: «1α. Κοινωνική κατοικία. Χρησιμοποιείται για τη στέγαση νέων και προσώπων που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως αυτές προσδιορίζονται στο πλαίσιο άσκησης στεγαστικής πολιτικής από το κράτος και τους δημόσιους φορείς». Θα ήταν, ενδεχομένως, ενδεδειγμένο, η ανωτέρω διάταξη να αναδιατυπωθεί ως εξής: «1α. Κοινωνική κατοικία. Χρησιμοποιείται για τη στέγαση νέων και προσώπων που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως αυτές προσδιορίζονται στον νόμο, σύμφωνα με το πλαίσιο άσκησης στεγαστικής πολιτικής από το κράτος και τους δημόσιους φορείς».

#### **4. Επί του άρθρου 12**

Το παρόν έχει τίτλο «Αυτοδίκαιη ανάκληση παραχωρήσεων κατά χρήση ή κυριότητα ακίνητης περιουσίας φορέων της Κεντρικής Διοίκησης για την επιτέλεση μη πραγματοποιηθέντος αποκλειστικού σκοπού». Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 ορίζονται τα εξής: «Σχετικά εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του φορέα, η οποία αποτελεί τίτλο που μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, με επιμέλεια του φορέα». Θα ήταν, ενδεχομένως, ενδεδειγμένο, για λόγους νομοτεχνικής αρτιότητας, η φράση «Σχετικά εκδίδεται» να αντικατασταθεί από τη φράση «Για την ανάκληση εκδίδεται σχετική».

#### **5. Επί του άρθρου 33**

Με την παράγραφο 1 τροποποιείται το άρθρο 145 του Κώδικα Ατομικού Εργατικού Δικαίου (π.δ. 80/2022) και, μεταξύ άλλων, ορίζεται ρητά ότι ως παροχή σε είδος, κατά την έννοια της ανωτέρω διάταξης, νοούνται και οι διατακτικές σίτισης, εφόσον η αξία τους δεν υπερβαίνει το ποσό των επτά (7) ευρώ ανά εργάσιμη ημέρα. Παρατηρείται ότι θα ήταν ορθότερο, ο όρος «εισόδημα από μισθωτές υπηρεσίες» να αντικατασταθεί από τον, χρησιμο-

6

ποιούμενο στον ισχύοντα Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013), όρο «εισόδημα από μισθωτή εργασία» (βλ. σχετικά και παράγραφο 2 της προτεινόμενης διάταξης, διά της οποίας τροποποιείται, αντίστοιχα, το άρθρο 14 παρ. 1 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος).

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2022

Οι Εισηγητές  
Νικόλαος Παπαχρήστος  
Επιστημονικός Συνεργάτης  
Γεώργιος Φωτόπουλος  
Ειδικός Επιστημονικός Συνεργάτης

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος  
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας  
Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος  
Αναπληρωτής Καθηγητής  
του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου

Ο Προϊστάμενος της Β΄ Διεύθυνσης  
Επιστημονικών Μελετών  
Αστέρης Πλιάκος  
Καθηγητής του Οικονομικού  
Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου  
Κώστας Μαυριάς  
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών