



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/υση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
E-mail : notaries@notariat.gr
Ιστότοπος : www.enotariat.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 12 Νοεμβρίου 2025

αριθμός πρωτ. 244

Προς

όλους τους συμβολαιογράφους

Θέμα: Καθορισμός των ειδικών δικαιολογητικών για την χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 «Κώδικας Μετανάστευσης» (σχ. η υπ' αριθμόν 214926/2025 ΚΥΑ ΦΕΚ Β' 6014/11-11-2025).

Κοινοποιείται προς ενημέρωσή σας η υπ' αριθμόν 214926/10-11-2025 **απόφαση** των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ανάπτυξης, Μετανάστευσης και Ασύλου (ΦΕΚ Β' 6014/11-11-2025) για τον καθορισμό των ειδικών δικαιολογητικών για την χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 «Κώδικας Μετανάστευσης» (Α' 81), καθώς και του τρόπου πιστοποίησης της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, η ισχύς της οποίας αρχίζει από τη δημοσίευσή της στο ΦΕΚ (11/11/2025).

Σύμφωνα με τις μεταβατικές - καταργούμενες διατάξεις (άρθρο 3) της ως άνω ΚΥΑ, οι διατάξεις του άρθρου 31 της υπ' αριθμόν 95391/20.3.2024 κοινής απόφασης των Υπουργών Εξωτερικών και Μετανάστευσης και Ασύλου «Καθορισμός των ειδικών δικαιολογητικών, ανά κατηγορία εθνικής θεώρησης εισόδου, και των απαιτούμενων δικαιολογητικών για την χορήγηση και την ανανέωση των αδειών διαμονής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5038/2023 (Α' 81)» (Β' 1807) καταργούνται και εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας απόφασης.

Σε περίπτωση υποβολής αιτήσεων, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 31 της υπ' αριθμόν 95391/20.3.2024 κοινής απόφασης των Υπουργών Εξωτερικών και Μετανάστευσης και Ασύλου, αυτές εξετάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κοινής υπουργικής απόφασης κατ' εφαρμογή της οποίας αυτές υποβλήθηκαν, με μόνη εξαίρεση τη δυνατότητα αρχικής χορήγησης για την οποία αρκεί η υποβολή του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραφτέας πράξης ή της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

11 Νοεμβρίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 6014

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 214926/2025

Καθορισμός των ειδικών δικαιολογητικών για την χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 «Κώδικας Μετανάστευσης» (Α' 81), καθώς και του τρόπου πιστοποίησης της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του ίδιου άρθρου.

**ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ -
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ -
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΣΥΛΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

1) Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 100 και του πρώτου εδαφίου της παρ. 49 του άρθρου 176 του ν. 5038/2023 «Κώδικας Μετανάστευσης» (Α' 81),

β) του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),

γ) του π.δ. 106/2020 «Οργανισμός Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου» (Α' 255),

δ) του π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181),

ε) του π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160),

στ) του π.δ. 5/2022 «Οργανισμός Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων» (Α' 15),

ζ) του π.δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων - Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» (Α' 130),

η) του π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131),

θ) του π.δ. 32/2024 «Διορισμός Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 91),

ι) του π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44),

ια) του π.δ. 58/2025 «Διορισμός Υπουργού και Υφυπουργών» (Α' 111),

ιβ) της υπ' αρ. 95391/20.3.2024 κοινής απόφασης των Υπουργών Εξωτερικών και Μετανάστευσης και Ασύλου «Καθορισμός των ειδικών δικαιολογητικών, ανά κατηγορία εθνικής θεώρησης εισόδου, και των απαιτούμενων δικαιολογητικών για την χορήγηση και την ανανέωση των αδειών διαμονής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5038/2023 (Α' 81)» (Β' 1807) και

ιγ) της υπ' αρ. 74103/5569/08-07-2023 κοινής απόφασης του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

2. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας απόφασης τροποποιούνται οι διοικητικές διαδικασίες με επίσημο τίτλο α) «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (αγορά ακινήτου) - Άρθρο 100, ν. 5038/2023 (Β.5) - Αρχική χορήγηση» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ-«Μίτος» 567127, β) «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (χρονομεριστική μίσθωση) - Άρθρο 100, ν. 5038/2023 (Β.5) - Αρχική χορήγηση» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ «Μίτος» 943894, γ) «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (αγορά οικοπέδου και ανέγερση) - Άρθρο 100, ν. 5038/2023 (Β.5) - Αρχική χορήγηση» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ «Μίτος» 887894 και δ) «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (επένδυση σε ακίνητη περιουσία) - Άρθρο 100, ν. 5038/2023 (Β.5) - Ανανέωση» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ-«Μίτος» 663435, ε) «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (αλλαγή χρήσης) - Άρθρο 100, ν. 5038/2023 (Β.5) - Αρχική χορήγηση» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ-«Μίτος» 875145 και στ) «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (επένδυση σε διατηρητέο ακίνητο) - Άρθρο 100, ν. 5038/2023 (Β.5) - Αρχική χορήγηση» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ-«Μίτος» 858644.

3. Την υπ' αρ. 136875/24.7.2025 εισήγηση της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, σύμφωνα με την οποία: α) Οι διατάξεις της παρούσας επιφέρουν έσοδα στον κρατικό προϋπολογισμό, το ύψος των οποίων δεν δύναται να προσδιοριστεί επί του παρόντος, καθώς εξαρτάται από τον αριθμό των αιτήσεων αρχικής χορήγησης ή ανανέωσης τίτλων διαμονής, αιτήσεων

επανάκδοσης τίτλων διαμονής σε ισχύ, καθώς και αιτήσεων αρχικής χορήγησης ή ανανέωσης ειδικών βεβαιώσεων νόμιμης διαμονής προσωρινής άδειας ή εθνικής θεώρησης εισόδου που θα υποβληθούν και β) οι διατάξεις της παρούσας δεν προκαλούν δαπάνη σε βάρος του τακτικού προϋπολογισμού ή του προϋπολογισμού του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων από την ανάπτυξη των αντίστοιχων ηλεκτρονικών υπηρεσιών του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος (ΟΠΣ) Μετανάστευσης, στο πλαίσιο της προσαρμογής του Συστήματος στις διατάξεις του νέου Κώδικα Μετανάστευσης (ν. 5038/2023), αποφασίζουμε:

Καθορίζουμε τα δικαιολογητικά που προσκομίζονται κατά την κατάθεση της αίτησης για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, καθώς και ο τρόπος πιστοποίησης της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, ως εξής:

Άρθρο 1

Κοινά δικαιολογητικά για τη χορήγηση ή ανανέωση της μόνιμης άδειας διαμονής πολιτών τρίτων χωρών που έχουν πραγματοποιήσει επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της άδειας διαμονής: η υπηρεσία μιας στάσης του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου ή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης της χώρας)

Για τις ανάγκες εφαρμογής της παρούσας απόφασης, ως κοινά δικαιολογητικά για την αρχική χορήγηση και ανανέωση των μονίμων αδειών διαμονής των επενδυτών, καθώς και των μελών των οικογενειών τους, καθορίζονται τα κοινά δικαιολογητικά που έχουν καθοριστεί με τις διατάξεις του άρθρου 2 της υπ' αρ. 95391/20.3.2024 κοινής υπουργικής απόφασης, η οποία έχει εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 1 του άρθρου 176 του ν. 5038/2023, όπως αυτή ισχύει κάθε φορά.

Άρθρο 2

Ειδικά δικαιολογητικά για τη χορήγηση ή ανανέωση της μόνιμης άδειας διαμονής πολιτών τρίτων χωρών που έχουν πραγματοποιήσει επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 και πιστοποίηση της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (Α' 81) (αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της άδειας διαμονής: η υπηρεσία μιας στάσης του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου ή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης της χώρας)

1. Θεώρηση εισόδου

Ο πολίτης τρίτης χώρας, επενδυτής, έχει τη δυνατότητα εισδοχής με οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή με διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή με τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή με διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen.

Στην περίπτωση υποβολής αιτήματος για χορήγηση εθνικής θεώρησης εισόδου, ο αιτών υποβάλλει:

α) Έγγραφο που αποδεικνύουν την οικονομική δυνατότητα του πολίτη τρίτης χώρας ή του νομικού προσώπου με έδρα την Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε., όλων των εταιρικών μερίδων, μεριδίων ή μετοχών του οποίου είναι κύριος, όπως, 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 και

β) αντίγραφο σύμβασης ανάθεσης μεσιτείας ή στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η πρόθεση για την αναζήτηση ακινήτου ή

γ) βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ή σύμβασης μίσθωσης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, το συμφωνηθέν τίμημα, ο τρόπος καταβολής του και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η άρση τυχόν διαλυτικής αίρεσης, η πράξη εξόφλησης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή και

δ) έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ο κύριος όλων των εταιρικών μερίδων, μεριδίων, ή μετοχών, σε περίπτωση αγοράς ακινήτου μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε.

ε) Τα γενικά δικαιολογητικά σύμφωνα με την υπουργική απόφαση, η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 8 του άρθρου 176 του ν. 5038/2023.

στ) Προξενικό τέλος εθνικής θεώρησης ύψους εκατόν ογδόντα (180) ευρώ.

2. Χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής

2.1 Αγορά ακινήτου (περ. α και β της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου, δεν απαιτείται νόμιμη είσοδος για την υποβολή του αιτήματος, εφόσον ο επενδυτής ακολουθεί τη διαδικασία της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, ο επενδυτής μετά την υποβολή του αιτήματος, εισέρχεται στη χώρα για την υποβολή των απαιτούμενων βιομετρικών δεδομένων.

β) Βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, το συμφωνηθέν τίμημα, ο τρόπος καταβολής του και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του

άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η άρση τυχόν διαλυτικής αίρεσης, η πράξη εξόφλησης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

Στα στοιχεία του ακινήτου, κατά τα ανωτέρω, συμπεριλαμβάνεται ρητή αναφορά στα τετραγωνικά μέτρα των κύριων χώρων του ακινήτου, εφόσον πρόκειται για δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, τα οποία θα πρέπει να έχουν ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων τα εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα, όπου αυτή απαιτείται.

γ) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρηση εγγραπτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Κατά παρέκκλιση, είναι δυνατή στο πλαίσιο της αρχικής χορήγησης, η υποβολή, είτε του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης, είτε της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου. Η μόνιμη άδεια διαμονής του επενδυτή και των μελών της οικογένειάς του εκδίδονται και το αποδεικτικό μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης υποβάλλεται κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

δ) Έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ο κύριος όλων των εταιρικών μεριδίων, μεριδίων, ή μετοχών, σε περίπτωση αγοράς ακινήτου μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε.

ε) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης.

στ) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδων (2000) ευρώ.

ζ) Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτου (Ε9) του επενδυτή.

2.2 Μακροχρόνια σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή χρονομεριστική μίσθωση (περ. α και β της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου, δεν απαιτείται νόμιμη είσοδος για την υποβολή του αιτήματος, εφόσον ο επενδυτής ακολουθεί τη διαδικασία της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, ο επενδυτής μετά την υποβολή του αιτήματος, εισέρχεται στη χώρα για την υποβολή των απαιτούμενων βιομετρικών δεδομένων.

β) Βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις σύμβασης μίσθωσης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλόμενων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, το συμφωνηθέν μίσθωμα, στην οποία να υφίσταται μνεία για χορήγηση σχετικού σήματος λειτουργίας από τον ΕΟΤ, ο τρόπος

καταβολής του συμφωνηθέντος μισθώματος και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η πράξη εξόφλησης, η ύπαρξη τυχόν διαλυτικής αίρεσης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον εκμισθωτή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

γ) Σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ή μακροχρόνια σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος τουλάχιστον πενταετούς διάρκειας στην οποία να αναφέρεται το τίμημα που αντιστοιχεί κατ' έτος.

δ) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρηση εγγραπτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης ή της μακροχρόνιας σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Κατά παρέκκλιση, είναι δυνατή στο πλαίσιο της αρχικής χορήγησης, η υποβολή, είτε του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης, είτε της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου. Η μόνιμη άδεια διαμονής του επενδυτή και των μελών της οικογένειάς του εκδίδονται και το αποδεικτικό μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης υποβάλλεται κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

ε) Βεβαίωση του ΕΟΤ ότι έχει λάβει γνώση της κατάρτισης της συγκεκριμένης χρονομεριστικής μίσθωσης ή της μακροχρόνιας σύμβασης σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

στ) Έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ο κύριος όλων των εταιρικών μεριδίων, μεριδίων ή μετοχών, σε περίπτωση χρονομεριστικής μίσθωσης μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε.

ζ) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης.

η) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδες (2000) ευρώ.

2.3 Γονική παροχή ή κληρονομιά (περ. ε της παρ. 1 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου, δεν απαιτείται νόμιμη είσοδος για την υποβολή του αιτήματος, εφόσον ο επενδυτής ακολουθεί τη διαδικασία της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, ο επενδυτής μετά την υποβολή του αιτήματος, εισέρχεται στη χώρα για την υποβολή των απαιτούμενων βιομετρικών δεδομένων.

β) Βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις γονικής παροχής ή αποδοχής κληρονομιάς, με την οποία βεβαιώνονται τα

στοιχεία, κατά περίπτωση, των συμβαλλομένων μερών ή του κληρονομούμενου και του κληρονόμου, τα στοιχεία του ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η αντικειμενική αξία του ακινήτου, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

γ) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρηση εγγραπτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο γονικής παροχής ή αποδοχής κληρονομιάς ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Κατά παρέκκλιση, είναι δυνατή στο πλαίσιο της αρχικής χορήγησης, η υποβολή, είτε του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης, είτε της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου. Η μόνιμη άδεια διαμονής του επενδυτή και των μελών της οικογένειάς του εκδίδονται και το αποδεικτικό μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης υποβάλλεται κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

δ) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης.

ε) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδες (2000) ευρώ.

στ) Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτου (Ε9) του επενδυτή.

2.4 Αγορά αδόμητου οικοπέδου ή αγροτεμαχίου (περ. α και β της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου, δεν απαιτείται νόμιμη είσοδος για την υποβολή του αιτήματος, εφόσον ο επενδυτής ακολουθεί τη διαδικασία της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, ο επενδυτής μετά την υποβολή του αιτήματος, εισέρχεται στη χώρα για την υποβολή των απαιτούμενων βιομετρικών δεδομένων.

β) Έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ο κύριος όλων των εταιρικών μεριδίων, μεριδίων, ή μετοχών, σε περίπτωση αγοράς ακινήτου μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε.

γ) Βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συντάξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του αγροτεμαχίου ή οικοπέδου, το συμφωνηθέν τίμημα, ο τρόπος καταβολής του και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η άρση τυχόν διαλυτικής αίρεσης, η πράξη εξόφλησης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

δ) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρηση εγγραπτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο αγοράς ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Κατά παρέκκλιση, είναι δυνατή στο πλαίσιο της αρχικής χορήγησης, η υποβολή, είτε του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης, είτε της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου. Η μόνιμη άδεια διαμονής του επενδυτή και των μελών της οικογένειάς του εκδίδονται και το αποδεικτικό μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης υποβάλλεται κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

ε) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης.

στ) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδες (2000) ευρώ.

ζ) Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτου (Ε9) του επενδυτή.

2.5 Αγορά αδόμητου οικοπέδου και ανέγερση (περ. α και β της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου, δεν απαιτείται νόμιμη είσοδος για την υποβολή του αιτήματος, εφόσον ο επενδυτής ακολουθεί τη διαδικασία της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, ο επενδυτής μετά την υποβολή του αιτήματος, εισέρχεται στη χώρα για την υποβολή των απαιτούμενων βιομετρικών δεδομένων.

β) Έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ο κύριος όλων των εταιρικών μεριδίων, μεριδίων ή μετοχών, σε περίπτωση αγοράς ακινήτου μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε.

γ) Βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συντάξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του αγροτεμαχίου ή οικοπέδου, το συμφωνηθέν τίμημα, ο τρόπος καταβολής του και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η άρση τυχόν διαλυτικής αίρεσης, η πράξη εξόφλησης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

δ) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρηση εγγραπτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο αγοράς ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Κατά παρέκκλιση, είναι δυνατή στο πλαίσιο της αρχικής χορήγησης, η υποβολή, είτε του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραφτέας πράξης, είτε της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου. Η μόνιμη άδεια διαμονής του επενδυτή και των μελών της οικογένειάς του εκδίδονται και το αποδεικτικό μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραφτέας πράξης υποβάλλεται κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

ε) Οικοδομική άδεια στο όνομα του πολίτη τρίτης χώρας, επενδυτή ή του νομικού προσώπου με έδρα την Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε., όλων των εταιρικών μεριδίων, μεριδίων ή μετοχών του οποίου είναι κύριος εν ισχύ.

στ) Ψηφιακή βεβαίωση συμφωνητικού ανάληψης τεχνικού έργου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 820/1978, εφόσον η ανέγερση πραγματοποιείται με συμφωνητικό ανάληψης τεχνικού έργου. Στην περίπτωση αυτή, συνυποβάλλονται οι αντίστοιχες αποδείξεις εξόφλησης του συνόλου της διαπάνης για την ανέγερση του ακινήτου. Η καταβολή του συνόλου των δαπανών, κατά τα ανωτέρω, θα πρέπει να αποδεικνύεται ότι πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 5 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023,

ζ) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης,

η) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδες (2000) ευρώ,

θ) Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτου (Ε9) του επενδυτή. Από τη δήλωση των στοιχείων του ακινήτου θα πρέπει να προκύπτει ότι η ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων του ακινήτου είναι τουλάχιστον εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα.

Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου, λαμβάνεται υπόψη για την υποβολή αιτήματος για μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, είτε συνδυαστικά η αξία αγοράς οικοπέδου ή αγροτεμαχίου και ανέγερσης κτιρίου, είτε μόνο η αξία της ανέγερσης του κτίσματος, υποβαλλόμενων των απαιτούμενων κατά τα ανωτέρω δικαιολογητικών.

Σε περίπτωση ανέγερσης με το σύστημα της αντιπαροχής, επί οικοπέδου για το οποίο ο αιτών έχει ήδη λάβει μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, απαιτείται συμπληρωματικά έκθεση εκτίμησης ορκωτού ελεγκτή του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών, ο οποίος έχει ενταχθεί στο μητρώο και δραστηριοποιείται στον κλάδο της περ. α) της υποπαρ. Γ.4 της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013, για την αξία του ακινήτου που παραμένει στην κυριότητα του αιτούντος, το οποίο πρέπει αυτοτελώς να πληροί την αξία των περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023.

2.6 Επένδυση σε ακίνητο στο πλαίσιο αλλαγής χρήσης (περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος

τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου, δεν απαιτείται νόμιμη είσοδος για την υποβολή του αιτήματος, εφόσον ο επενδυτής ακολουθεί τη διαδικασία της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, ο επενδυτής μετά την υποβολή του αιτήματος, εισέρχεται στη χώρα για την υποβολή των απαιτούμενων βιομετρικών δεδομένων.

β) Βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συντάξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, το συμφωνηθέν τίμημα, ο τρόπος καταβολής του και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η άρση τυχόν διαλυτικής αίρεσης, η πράξη εξόφλησης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

γ) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρησης εγγραφτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Κατά παρέκκλιση, είναι δυνατή στο πλαίσιο της αρχικής χορήγησης, η υποβολή, είτε του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραφτέας πράξης, είτε της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου. Η μόνιμη άδεια διαμονής του επενδυτή και των μελών της οικογένειάς του εκδίδονται και το αποδεικτικό μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραφτέας πράξης υποβάλλεται κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

δ) Έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ο κύριος όλων των εταιρικών μεριδίων, μεριδίων, ή μετοχών, σε περίπτωση αγοράς ακινήτου μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε.

ε) Τεχνική έκθεση μηχανικού, σχετικά με την αλλαγή χρήσης των κυρίων χώρων του ακινήτου, που θα βεβαιώνει ότι «Διαπιστώνεται η αλλαγή της χρήσης, όπως προκύπτει από τον έλεγχο της οικοδομικής άδειας ή την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ή/και την ενημέρωση φακέλου ή/και την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας (επιλέγεται η σχετική πράξη, όπως οικοδομική άδεια, ενημέρωση φακέλου ή άλλο), κατόπιν της έναρξης ισχύος του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, από χρήση «.....» σε χρήση «κατοικία» των κυρίων χώρων του ακινήτου, βάσει του οποίου πραγματοποιήθηκε επένδυση μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η οποία περιήλθε, κατά πλήρη κυριότητα και νομή, στον/στην (όνομα επενδυτή), δυνάμει του με αριθμό/...-...-.... Συμβολαίου του/της Συμβολαιογράφου».

Ειδικότερα, στην περίπτωση βιομηχανικών κτιρίων, η τεχνική έκθεση του μηχανικού θα πρέπει να αναφέρει, επίσης, την μη εγκατάσταση και λειτουργία βιομηχανίας στο κτίριο κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη, την οποία ο μηχανικός θα διαπιστώνει και θα πιστοποιεί στην τεχνική έκθεση επικαλούμενος, είτε τη βεβαίωση διακοπής ηλεκτροδότησης από ΔΕΔΔΗΕ ή το Δήμο, είτε τα έντυπα Ε2 των τελευταίων πέντε ετών, είτε, συνδυαστικά, άλλα έγγραφα φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, αναφέροντας ότι «Διαπιστώνεται η αλλαγή της χρήσης, όπως προκύπτει από τον έλεγχο της οικοδομικής άδειας ή την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ή/και την ενημέρωση φακέλου ή/και την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας (επιλέγεται η σχετική πράξη, όπως οικοδομική άδεια, ενημέρωση φακέλου ή άλλο), κατόπιν της έναρξης ισχύος του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, από χρήση «.....» σε χρήση «κατοικία» των κύριων χώρων του ακινήτου, βάσει του οποίου πραγματοποιήθηκε επένδυση μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία της περ. γ) της παρ. 2 του αρ. 100 του ν. 5038/2023, η οποία περιήλθε κατά πλήρη κυριότητα και νομή, στον/στην (όνομα επενδυτή), δυνάμει του με αριθμό/...-...-.... Συμβολαίου του/της Συμβολαιογράφου και βεβαιώνεται ότι στο κτίριο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο δεν είναι εγκατεστημένη και σε λειτουργία βιομηχανία κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη, όπως προκύπτει από τον έλεγχο της βεβαίωσης διακοπής ηλεκτροδότησης ή/και τον έλεγχο των εντύπων Ε2 των τελευταίων πέντε ετών ή/και τον συνδυαστικό έλεγχο εγγράφων φορολογικής και άλλης δημόσιας αρχής».

Για τους σκοπούς της παρούσας, η προϋπόθεση ολοκλήρωσης της αλλαγής της χρήσης μετά την έναρξη ισχύος του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 θα πιστοποιείται από την ημερομηνία έκδοσης της κατά περίπτωση απαιτούμενης πράξης, όπως ενδεικτικά, οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ή ενημέρωσης φακέλου ή αναθεώρησης οικοδομικής άδειας και θα πληροῦται και στην περίπτωση έργων των οποίων η άδεια αλλαγής χρήσης έχει εκδοθεί πριν τη δημοσίευση του νόμου, αλλά αυτή ενημερώνεται ή αναθεωρείται για οποιονδήποτε λόγο μετά την δημοσίευση του νόμου, ήτοι από τις 05.04.2024 και εντεύθεν.

Στην περίπτωση που η επένδυση αφορά σε ακίνητα που προκύπτουν από επεμβάσεις ή προσθήκες καθ' ύψος ή και κατ' επέκταση σε βιομηχανικά κτίρια υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση αυτών αλλάζει σε κατοικία ή την προσθήκη ανεξάρτητων κτιρίων σε οικόπεδα ή γήπεδα στα οποία υπάρχουν βιομηχανικά κτίρια που η χρήση τους (των βιομηχανικών κτιρίων) αλλάζει σε «κατοικία», στην τεχνική έκθεση μηχανικού θα βεβαιώνεται επίσης ότι «η επένδυση πραγματοποιήθηκε σε ακίνητη περιουσία που προκύπτει από επεμβάσεις ή/και προσθήκες καθ' ύψος ή/και κατ' επέκταση σε βιομηχανικά κτίρια των οποίων η χρήση άλλαξε σε κατοικία ή/και από την προσθήκη νέου ανεξάρτητου κτιρίου σε οικόπεδο ή γήπεδο με ΚΑΕΚ στο οποίο υπάρ-

..... στο οποίο υπάρχει βιομηχανικό κτίριο που η χρήση του έχει αλλάξει σε κατοικία».

Το ανωτέρω δικαιολογητικό (τεχνική έκθεση) συνιστά τον τρόπο πιστοποίησης της υπαγωγής στις διατάξεις της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023.

στ) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης.

ζ) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδων (2.000) ευρώ.

η) Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτου (Ε9) του επενδυτή.

2.7 Επένδυση σε διατηρητέο ακίνητο (περ. δ της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Οιαδήποτε θεώρηση εισόδου σε ισχύ ή διαδικασία εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής ομοιόμορφης θεώρησης ή τίτλο διαμονής σε ισχύ, εκδοθέντα από τις ελληνικές αρχές ή διαδικασία απαλλαγής εισδοχής με καθεστώς απαλλαγής θεώρησης, ως κάτοχος τίτλου διαμονής από άλλο κράτος μέλος του ενιαίου χώρου Schengen. Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου, δεν απαιτείται νόμιμη είσοδος για την υποβολή του αιτήματος, εφόσον ο επενδυτής ακολουθεί τη διαδικασία της παρ. 11 του άρθρου 10 του ν. 5038/2023. Στην περίπτωση αυτή, ο επενδυτής μετά την υποβολή του αιτήματος, εισέρχεται στη χώρα για την υποβολή των απαιτούμενων βιομετρικών δεδομένων.

β) Βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συντάξε τις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης, με την οποία βεβαιώνονται τα στοιχεία των συμβαλλομένων μερών, τα στοιχεία του ακινήτου, το συμφωνηθέν τίμημα, ο τρόπος καταβολής του και όλα τα ειδικότερα στοιχεία διενέργειας της πληρωμής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, η άρση τυχόν διαλυτικής αίρεσης, η πράξη εξόφλησης, καθώς και εάν το συγκεκριμένο ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί από τον πωλητή για την έκδοση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

Επίσης, από την βεβαίωση του συμβολαιογράφου θα πρέπει να προκύπτει ο αριθμός του Φύλλου Εφημερίδας της Κυβέρνησης από το οποίο προκύπτει ότι το ακίνητο έχει χαρακτηριστεί, ως διατηρητέο, ανεξάρτητα του εύρους των εργασιών που απαιτούνται για την αποκατάσταση ή την ανακατασκευή του, ώστε η επένδυση αυτή να υπαχθεί στις διατάξεις της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023.

Στην περίπτωση που η επένδυση αφορά σε ακίνητα που προκύπτουν από επεμβάσεις ή προσθήκες καθ' ύψος ή και κατ' επέκταση σε προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέα κτίρια ή την προσθήκη νέων ανεξάρτητων κτιρίων σε οικόπεδα ή γήπεδα στα οποία υπάρχουν προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέα κτίρια, στο πεδίο παρατηρήσεις, θα βεβαιώνεται ότι «η επένδυση πραγματοποιήθηκε σε ακίνητη περιουσία που προκύπτει από επεμβάσεις ή/και προσθήκες καθ' ύψος ή/και κατ' επέκταση σε προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέο κτίριο ή/και από την προσθήκη νέου ανεξάρτητου κτιρίου σε οικόπεδο ή γήπεδο με ΚΑΕΚ στο οποίο υπάρ- χει προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέο κτίριο, το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με το

υπ αριθμόν Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Φ.Ε.Κ) και δεν έχει ανακληθεί ο χαρακτηρισμός του μέχρι την ημέρα του συμβολαίου».

Το ανωτέρω δικαιολογητικό (βεβαίωση συμβολαιογράφου) συνιστά τον τρόπο πιστοποίησης της υπαγωγής στις διατάξεις της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023.

γ) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρηση εγγραπτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Κατά παρέκκλιση, είναι δυνατή στο πλαίσιο της αρχικής χορήγησης, η υποβολή, είτε του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης, είτε της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου. Η μόνιμη άδεια διαμονής του επενδυτή και των μελών της οικογένειάς του εκδίδονται και το αποδεικτικό μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης υποβάλλεται κατά την υποβολή του αιτήματος ανανέωσης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

δ) Έγγραφο από τα οποία προκύπτει ότι ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ο κύριος όλων των εταιρικών μεριδίων, μεριδίων, ή μετοχών, σε περίπτωση αγοράς ακινήτου μέσω νομικού προσώπου με έδρα στην Ελλάδα ή άλλο κράτος μέλος της Ε.Ε.

ε) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης.

στ) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδες (2000) ευρώ.

ζ) Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτου (Ε9) του επενδυτή.

3. Ανανέωση άδειας διαμονής (περ. α, β, γ και δ της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023)

α) Αποδεικτικό ότι η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή του ενδιαφερόμενου ή παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις.

β) Ασφαλιστήριο συμβόλαιο ιδιωτικού φορέα ασφάλισης.

γ) Ηλεκτρονικό παράβολο ύψους δύο χιλιάδες (2000) ευρώ.

δ) Αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) του επενδυτή, πλην των περιπτώσεων που αφορούν σε μακροχρόνιες συμβάσεις σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή χρονομεριστικές μισθώσεις.

ε) Αποδεικτικό μεταγραφής του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχώρηση εγγραπτέας πράξης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο στο οποίο έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο ή βεβαίωση του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013), στην περίπτωση που ο αιτών δεν είχε υποβάλει το αντίστοιχο δικαιολογητικό κατά την αίτηση αρχικής χορήγησης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

στ) Στην περίπτωση ακινήτων που έχουν αποκτηθεί μετά την έναρξη εφαρμογής του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 και δεν αφορούν ακίνητα για τα οποία η επένδυση ολοκληρώθηκε εντός της μεταβατικής περιόδου της παρ. 4 του άρθρου 64 του ν. 5100/2024,

υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με την οποία τα ακίνητα αυτά δεν έχουν βραχυχρόνια εκμισθωθεί ή υπεκμισθωθεί στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού σύμφωνα με το άρθρο 111 του ν. 4446/2016.

ζ) Κατά την ανανέωση άδειας διαμονής της περ. 2.6 του παρόντος άρθρου (περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023), υπεύθυνη δήλωση του αιτούντος την ανανέωση ότι η χρήση των κύριων χώρων του ακινήτου παραμένει ως «κατοικία» και ότι το ακίνητο δεν χρησιμοποιείται ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης.

η) Για ακίνητα της περ. 2.7 του παρόντος άρθρου (περ. δ της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023), κατά την πρώτη ανανέωση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σε προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέο ακίνητο, προσκομίζεται Τεχνική Έκθεση μηχανικού σχετικά με την ολοκλήρωση των εργασιών, βεβαιώνοντας ότι «έχει υλοποιηθεί η πλήρης αποκατάσταση ή/και ολική ανακατασκευή των στοιχείων του διατηρητέου κτιρίου/τμήματος διατηρητέου κτιρίου, βάσει του οποίου πραγματοποιήθηκε επένδυση της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 σε ακίνητο που περιήλθε κατά πλήρη κυριότητα και νομή, στον/στην (όνομα επενδυτή/τριας), δυνάμει του με αριθμό/..... Συμβολαίου του/της Συμβολαιογράφου».

Σε περίπτωση ανέγερσης με το σύστημα της αντιπαροχής, επί οικοπέδου για το οποίο ο αιτών έχει ήδη λάβει μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή, απαιτείται συμπληρωματικά έκθεση εκτίμησης ορκωτού ελεγκτή από το μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών, ο οποίος έχει ενταχθεί στο μητρώο και δραστηριοποιείται στον κλάδο της περ. α) της υποπαρ. Γ.4 της παρ. Γ του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 για την αξία του ακινήτου που παραμένει στην κυριότητα του αιτούντος, αναλόγως της ζώνης στην οποία ευρίσκεται το ακίνητο.

Άρθρο 3

Μεταβατικές - Καταργούμενες διατάξεις

Οι διατάξεις του άρθρου 31 της υπ' αρ. 95391/20.3.2024 κοινής απόφασης των Υπουργών Εξωτερικών και Μετανάστευσης και Ασύλου «Καθορισμός των ειδικών δικαιολογητικών, ανά κατηγορία εθνικής θεώρησης εισόδου, και των απαιτούμενων δικαιολογητικών για την χορήγηση και την ανανέωση των αδειών διαμονής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5038/2023 (Α' 81)» (Β' 1807) καταργούνται και εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας απόφασης.

Σε περίπτωση υποβολής αιτήσεων, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 31 της υπ' αρ. 95391/20.3.2024 κοινής απόφασης των Υπουργών Εξωτερικών και Μετανάστευσης και Ασύλου, αυτές εξετάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κοινής υπουργικής απόφασης κατ' εφαρμογή της οποίας αυτές υποβλήθηκαν, με μόνη εξαίρεση τη δυνατότητα αρχικής χορήγησης για την οποία αρκεί η υποβολή του αποδεικτικού αιτήματος μεταγραφής ή καταχώρησης της εγγραπτέας πράξης ή της αντίστοιχης βεβαίωσης του δικηγόρου σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 36 του Κώδικα Δικηγόρων (ν. 4194/2013).

Άρθρο 4
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άγιος Ιωάννης Ρέντης, 10 Νοεμβρίου 2025

Οι Υπουργοί

Εθνικής Οικονομίας
και Οικονομικών

**ΚΥΡΙΑΚΟΣ
ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ**

Υφυπουργός Περιβάλλοντος
και Ενέργειας

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΤΑΓΑΡΑΣ**

Ανάπτυξης

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ**

Μετανάστευσης
και Ασύλου

**ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΠΛΕΥΡΗΣ**