

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων – Έργα Ταμείου Ανάπτυξης & Ανθεκτικότητας της ΕΓΔΙΧ

11 Σεπτεμβρίου 2022

Χαμηλού Παρασκευή

Προϊσταμένη Δ/σης Σχεδιασμού & Υποστήριξης
Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους
Υπουργείο Οικονομικών

Ι. Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων



Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

- Ο Φορέας **είναι** μια ιδιωτική εταιρεία η οποία θα αγοράζει την κύρια κατοικία του ευάλωτου οφειλέτη που βρίσκεται σε διαδικασία εκποίησης
 - Με το ν.4738/2020 Το Δημόσιο παραχωρεί τα καθήκοντα και τις αρμοδιότητες του φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων σε νομικό πρόσωπο του ιδιωτικού τομέα βάσει σύμβασης παραχώρησης με την οποία ο παραχωρησιούχος αναλαμβάνει την εκπλήρωση των σχετικών καθηκόντων και αρμοδιοτήτων.
- **Σκοπός** της σύστασης του Φορέα είναι η προστασία της κύριας κατοικίας των ευάλωτων οφειλετών από τα μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης, δίνοντάς τους παράλληλα τη δυνατότητα να συνάψουν συμφωνία με τον Φορέα για τη μίσθωση της κύριας κατοικίας τους, συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος επαναγοράς μετά τη 12ετία.
- Στο πλαίσιο αυτό, οι επιλέξιμοι οφειλέτες θα έχουν τη δυνατότητα να μεταφέρουν την κύρια κατοικία τους στον Φορέα και να την επαναμισθώσουν για περίοδο έως 12 ετών.

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

- Η **επιλογή** του Φορέα γίνεται κατόπιν διαδικασίας πρόσκλησης για υποβολή προσφορών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4413/2016 (διαδικασία ανταγωνιστικού διαλόγου).
- Τα **βασικά κριτήρια** για την επιλογή είναι :
 - το ύψος της ανάληψης κινδύνου από πλευράς του Δημοσίου, το οποίο θα προβλέπεται από την σύμβαση παραχώρησης,
 - ο τρόπος υπολογισμού του τιμήματος επαναγοράς της κύριας κατοικίας κατά τη λήξη της μίσθωσης
 - η αξιοπιστία,
 - η ειδική τεχνογνωσία και
 - η εμπειρία του υποψηφίου σε θέματα διαχείρισης ακινήτων.

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

1. Επιλέξιμοι Οφειλέτες

Επιλέξιμοι οφειλέτες είναι τα «**ευάλωτα άτομα**» που κρίνονται με βάση συγκεκριμένα κριτήρια:

- ✓ Φορολογητέα αξία ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη και των μελών της οικογένειας (120.000€ + 15.000€ για κάθε μέλος με όριο 180.000€)
- ✓ Οικογενειακό εισόδημα το οποίο υπολογίζεται με βάση τον αριθμό των μελών του νοικοκυριού (7.000€ + 3.500€ για κάθε μέλος με όριο 21.000€)
- ✓ Αξία καταθέσεων ή άλλων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της οικογένειας (7.000€ + 3.500€ για κάθε μέλος με όριο 21.000€)

2. Υποβολή αίτησης από οφειλέτη

Τα ευάλωτα φυσικά πρόσωπα έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν **αίτηση**, μόνο εφόσον συντρέχει ένα από τα ακόλουθα γεγονότα:

- ✓ Οφειλέτης που κηρύχθηκε σε πτώχευση από Πτωχευτικό Δικαστήριο
- ✓ Έναρξη αναγκαστικής εκτέλεσης κατά της κύριας κατοικίας από ενέγγυους πιστωτές με προσημείωση υποθήκης ή υποθήκης στην κύρια κατοικία

Η άσκηση του δικαιώματος αυτού απαιτεί τη συναίνεση τυχόν συνιδιοκτητών και αφορά μόνο την κύρια κατοικία του οφειλέτη

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

3. Απόκτηση κύριας κατοικίας

Το **τίμημα εξαγοράς** θα καταβάλλεται από τον Φορέα είτε στο διαχειριστή της πτώχευσης είτε στον υπάλληλο του πλειστηριασμού ως εξής:

- ✓ Σε περίπτωση πτώχευσης, η τιμή κτήσης της κύριας κατοικίας ισούται με την εμπορική αξία του ακινήτου που προκύπτει από πιστοποιημένη εκτίμηση που διενεργείται από ανεξάρτητο εκτιμητή
- ✓ Σε περίπτωση διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης όπου η τιμή πρώτης προσφοράς υπερβαίνει την αποτίμηση του εκτιμητή κατά τουλάχιστον 15%, τότε η τιμή θα είναι η χαμηλότερη μεταξύ μιας πιστοποιημένης αποτίμησης από ανεξάρτητο τρίτο εκτιμητή και της τιμής πρώτης προσφοράς

Ο Φορέας αποκτά το ακίνητο απαλλαγμένο από οποιαδήποτε βάρη ή αξιώσεις τρίτων

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

4. Όροι μίσθωσης (συμπεριλαμβανομένης της επιδότησης ενοικίου)

Η **διάρκεια μίσθωσης** θα είναι έως 12 έτη, όπου ισχύουν τα ακόλουθα:

- ✓ Τα ευάλωτα άτομα λαμβάνουν **κρατική επιδότηση** η οποία θα χρησιμοποιηθεί για την καταβολή του ενοικίου στο Φορέα (η επιδότηση κυμαίνεται από 70 έως 210 ευρώ βάσει προκαθορισμένων κριτηρίων επιλεξιμότητας όπως ορίζονται στο Ν. 4472/2017 (άρθρο 3) & ΚΥΑ 792/2019 (άρθρο 4))
- ✓ Το **μίσθωμα** ορίζεται με βάση απόδοση που αντιστοιχεί προς το μέσο επιτόκιο στεγαστικού δανείου με κυμαινόμενο επιτόκιο που ίσχυε, σύμφωνα με το στατιστικό δελτίο της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά τον τελευταίο μήνα, για τον οποίο υφίσταται μέτρηση, αναπροσαρμοζόμενο με επιτόκιο αναφοράς αυτό των Πράξεων Κύριας Αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Η αναθεώρηση του μισθώματος γίνεται ετησίως στην επέτειο της κατάρτισης της μίσθωσης.
- ✓ Η **σύμβαση μίσθωσης** μπορεί να καταγγελθεί εάν ο οφειλέτης αθετήσει τις 3 μηνιαίες δόσεις και δεν το επανορθώσει εντός 1 μηνός, οπότε χάνει και το δικαίωμα επαναγοράς του ακινήτου.

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

5 . Επαναγορά κύριας κατοικίας

Εάν ο οφειλέτης έχει καταβάλει όλες τις δόσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, τότε διατηρεί την **επιλογή επαναγοράς** του ακινήτου ως εξής:

- ✓ Κατά τη λήξη της 12ετούς περιόδου μίσθωσης με την καταβολή της αγοραίας αξίας του ακινήτου, μείον τυχόν έκπτωση που προσφέρεται από τη διακριτική ευχέρεια του Φορέα (όπως συμφωνήθηκε κατά τη διάρκεια της διαγωνιστικής διαδικασίας)
- ✓ Οποιαδήποτε στιγμή κατά τη διάρκεια της 12ετούς περιόδου μίσθωσης με την καταβολή της αγοραίας αξίας του ακινήτου, συν την καθαρή παρούσα αξία όλων των μελλοντικών δόσεων μισθώματος μέχρι το τέλος της 12ετούς περιόδου μίσθωσης, μείον τυχόν έκπτωση που προσφέρεται κατά τη διακριτική ευχέρεια του Φορέα (όπως συμφωνήθηκε κατά τη διάρκεια της διαγωνιστικής διαδικασίας)

Η **τιμή επαναγοράς** πρέπει να αντικατοπτρίζει την εμπορική αξία του περιουσιακού στοιχείου κατά τη στιγμή της συναλλαγής

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

Ενδιάμεσο πρόγραμμα

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΣΕ ΕΥΑΛΩΤΟΥΣ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ

Νόμος 4916/2022 (ΦΕΚ 65Α 28/3/2022)

- ✓ Ο χρόνος ίδρυσης και λειτουργίας του Φορέα εκτιμάται τον Σεπτέμβριο του 2023.
- ✓ Μέχρι τότε για την προστασία της κύριας κατοικίας των ευάλωτων οφειλετών θα λειτουργήσει ένα ενδιάμεσο πρόγραμμα το οποίο θα παρέχει κρατική επιδότηση της δόσης του στεγαστικού δανείου των ευάλωτων οφειλετών με το ποσό των 70 έως 210 ευρώ μηνιαίως, ανάλογα με τη σύνθεση του νοικοκυριού..
- ✓ Η διάρκεια του προγράμματος θα είναι 15 μήνες ή μέχρι την ίδρυση του Φορέα.
- ✓ Το βασικό όφελος για τους ευάλωτους οφειλέτες είναι η αποφυγή μέτρων των πιστωτών (π.χ. κατασχέσεις, πλειστηριασμοί και εξώσεις).
- ✓ Υλοποιείται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας της Ειδικής Γραμματείας Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους η οποία θα τεθεί σε παραγωγική λειτουργία τον Σεπτέμβριο του 2022.

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων

Ενδιάμεσο πρόγραμμα

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΣΕ ΕΥΑΛΩΤΟΥΣ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ Νόμος 4916/2022 (ΦΕΚ 65Α 28/3/2022)

- ✓ Επιλέξιμοι είναι οφειλέτες που πληρούν τα εισοδηματικά, περιουσιακά και λοιπά κριτήρια που θεσπίστηκαν και ισχύουν στο προνοιακό πρόγραμμα «Επίδομα Στέγασης» (ΚΥΑ 71670, ΦΕΚ 4500/Β/29-09-2021), σύμφωνα με τα οποία:
- το συνολικό ετήσιο εισόδημα δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 7.000 € για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενο κατά 3.500 € για κάθε μέλος του νοικοκυριού και έως του ποσού των 21.000 €, ανεξαρτήτως της σύνθεσης του νοικοκυριού.
 - η συνολική φορολογητέα αξία της ακίνητης περιουσίας δεν πρέπει να υπερβαίνει το ποσό των 120.000 για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενη κατά 15.000 ευρώ για κάθε πρόσθετο μέλος και έως του ποσού των 180.000 ευρώ.
 - Επιπλέον, εφαρμόζεται το περιουσιακό όριο αναφορικά με καταθέσεις, ομόλογα, μετοχές κ.λπ. το οποίο ισχύει για το «Επίδομα Στέγασης»

Φορέας Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων — Ενδιάμεσο πρόγραμμα

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΥΝΕΙΣΦΟΡΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΣΕ ΕΥΑΛΩΤΟΥΣ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ Νόμος 4916/2022 (ΦΕΚ 65Α 28/3/2022)

- ✓ Ο ευάλωτος οφειλέτης έχει την υποχρέωση καταβολής δόσης προς τον πιστωτή / σύνδικο σε μηνιαία βάση, η οποία προσδιορίζεται σε 3,5% επί της αξίας της κύριας κατοικίας, διαιρούμενης δια 12 περιλαμβανομένης σε αυτήν της συνεισφοράς του Δημοσίου.
- ✓ Συνεισφοράς Δημοσίου καθορίζεται :
 - ✓ Για τον αιτούντα σε 70€ ανά μήνα.
 - ✓ Για κάθε επιπλέον μέλος του νοικοκυριού προσαύξηση κατά 35€ τον μήνα.
 - ✓ Στη μονογονεϊκή οικογένεια χορηγείται επιπλέον προσαύξηση 35€ τον μήνα
 - ✓ Στα νοικοκυριά με απροστάτευτο/α τέκνο/α, χορηγείται επιπλέον προσαύξηση 35€ τον μήνα για κάθε απροστάτευτο τέκνο.
 - ✓ Ως ανώτατο όριο του Επιδόματος Στέγασης ορίζονται 210 € μηνιαίως, ανεξαρτήτως της σύνθεσης του νοικοκυριού.
- ✓ Η επιδότηση δόσης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% επί της μηνιαίας δόσης

II. Έργα του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας της ΕΓΔΙΧ



Ελλάδα 2.0

ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Έργα του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας της ΕΓΔΙΧ

- Το ΥΠΟΙΚ έχει υποβάλει 14 Προτάσεις με 38 έργα
- Από τις οποίες 3 προτάσεις με 7 έργα έχουν υποβληθεί από την ΕΓΔΙΧ
- Ανήκουν στον Πυλώνα : Ιδιωτικές επενδύσεις και οικονομικός μετασχηματισμός στη Συνιστώσα: 4.4. Ενίσχυση του χρηματοπιστωτικού τομέα και των κεφαλαιαγορών στη Δράση / Τομέας Μεταρρύθμιση: Ιδιωτικό χρέος
- Σήμερα βρίσκονται στη φάση υποβολής των Τεχνικών Δελτίων Έργων στο σύστημα διαχείρισης έργων της Ειδικής Υπηρεσίας Συντονισμού Ταμείου Ανάκαμψης
- Συνοπτικά οι προτάσεις είναι :
 - 16580 – Εφαρμογή του νέου ενοποιημένου πλαισίου αφερεγγυότητας για την αναδιάρθρωση του χρέους και 2η ευκαιρία
 - 16957 – Ενίσχυση της ικανότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος για την αντιμετώπιση των παλαιών προκλήσεων και τη χρηματοδότηση της πραγματικής οικονομίας
 - 16576 – Προώθηση Νέων Δανείων – Ίδρυση Παρατηρητηρίου Πιστωτικής Επέκτασης

Έργα του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας της ΕΓΔΙΧ

- **Πρόταση 16580 - Εφαρμογή του νέου ενοποιημένου πλαισίου αφερεγγυότητας για την αναδιάρθρωση του χρέους και 2η ευκαιρία**
- **Περιλαμβάνει 2 Έργα συνολικού προϋπολογισμού € 3.090.000 με ΦΠΑ :**
 - **Έργο 1:** Αναβάθμιση / ανάπτυξη της ηλεκτρονικής πλατφόρμας για την υποστήριξη του μηχανισμού έγκαιρης προειδοποίησης για φυσικά και νομικά πρόσωπα - Λειτουργία μηχανισμού καθοδήγησης οφειλετών στα πρώτα στάδια της οικονομικής δυσχέρειας
 - **Έργο 2:** Αναβάθμιση / ανάπτυξη ηλεκτρονικής πλατφόρμας για την εξωδικαστική ρύθμιση οφειλών για φυσικά και νομικά πρόσωπα
- **Στοχεύει :**
 - να αναπτύξει την ικανότητα εντοπισμού των πρώιμων σταδίων οικονομικής δυσκολίας και πρόβλεψης της αφερεγγυότητας σε επίπεδο οφειλέτη με τη μορφή συστήματος έγκαιρης προειδοποίησης. Θα λειτουργεί ως μηχανισμός πρόληψης, επιτρέποντας στα άτομα και τις επιχειρήσεις να αντιμετωπίζουν τα προβλήματα έγκαιρα, αποτρέποντας παράλληλα τους στρατηγικούς κακοπληρωτές
 - να αναβαθμίσει την ηλεκτρονική πλατφόρμα του εξωδικαστικού μηχανισμού ρύθμισης οφειλών φυσικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, η οποία θα επιταχύνει την εξυγίανση του ιδιωτικού χρέους μειώνοντας τις υποθέσεις που οδεύουν στα δικαστήρια, απλοποιώντας και επιταχύνοντας τη διαδικασία αναδιάρθρωσης οφειλών

Έργα του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας της ΕΓΔΙΧ

- **Πρόταση 16957 – Ενίσχυση της ικανότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος για την αντιμετώπιση των παλαιών προκλήσεων και τη χρηματοδότηση της πραγματικής οικονομία**
- **Περιλαμβάνει 4 Έργα συνολικού προϋπολογισμού € 6.381.663,72 με ΦΠΑ :**
 - ❖ **Έργο 1 : Δημιουργία δημόσιου Φορέα Αξιολόγησης Πιστοληπτικής Ικανότητας - Ανάπτυξη πληροφοριακού συστήματος αξιολόγησης της φερεγγυότητας**
 - Αφορά στη σύσταση και λειτουργία Ανεξάρτητης Αρχής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης, τη οποία θα παρέχει αποτελέσματα σχετικά με την πιστοληπτική ικανότητα των οφειλετών, βάσει δεδομένων και πληροφοριών του δημόσιου τομέα. Το έργο στοχεύει στην αξιολόγηση της φερεγγυότητας των οφειλετών..Θα λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία που αφορούν τη συμπεριφορά των οφειλετών (τόσο φυσικών όσο και νομικών προσώπων) προς το Δημόσιο, τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης και άλλους φορείς του δημόσιου τομέα.
 - ❖ **Έργο 2 : Ανάπτυξη μητρώου παρακολούθησης του ιδιωτικού χρέους**
 - Το έργο στοχεύει στην αντιμετώπιση της έλλειψης συγκεντρωτικών πληροφοριών για τον προσδιορισμό του συνολικού ύψους καθώς και της κατανομής του μη εξυπηρετούμενου ιδιωτικού χρέους των οφειλετών. Η συλλογή των απαιτούμενων δεδομένων από όλους τους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς πίστωσης, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη αξιόπιστη πηγή θα βελτιώσει την ικανότητα αποτελεσματικής διαχείρισης του τρέχοντος αποθέματος του μη εξυπηρετούμενου ιδιωτικού χρέους και θα συμβάλει στην πρόληψη της πιθανής συσσώρευσής του στο μέλλον.

Έργα του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας της ΕΓΔΙΧ

- **Πρόταση 16957 – Ενίσχυση της ικανότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος για την αντιμετώπιση των παλαιών προκλήσεων και τη χρηματοδότηση της πραγματικής οικονομία (συνέχεια)**
 - **Έργο 3 : Κεντρικό μητρώο πιστώσεων**
 - Το έργο αφορά την ανάπτυξη ενός πληροφοριακού συστήματος που θα καταγράφει σε αναλυτική βάση το ιστορικό πληρωμών κάθε μεμονωμένου δανείου και τα είδη των παρεχόμενων εξασφαλίσεων των πελατών όλων των χρηματοπιστωτικών και χρηματοδοτικών ιδρυμάτων . Το έργο θα υλοποιηθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος και αποσκοπεί στην ενίσχυση της χρηματοδότησης της πραγματικής οικονομίας και στην διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.
 - **Έργο 4 : Μηχανισμός προσδιορισμού του κινδύνου κλιμάκωσης του ιδιωτικού χρέους**
 - Το έργο αφορά στην ανάπτυξη ενός ηλεκτρονικού εργαλείου συλλογής δεδομένων, ανάλυσης και αξιολόγησης κινδύνου με σκοπό την ανάδειξη των ευπαθειών και των συστημικών κινδύνων κλιμάκωσης του μη εξυπηρετούμενου ιδιωτικού χρέους με την χρήση σύνθετων δεικτών για την αξιολόγηση των δεδομένων που θα αντλούνται από το Μητρώο Παρακολούθησης του Ιδιωτικού Χρέους και από το Κεντρικό Μητρώο Πιστώσεων. Στο πλαίσιο της αξιολόγησης θα καταρτίζονται εκθέσεις σε συστηματική βάση προκειμένου να εντοπίζονται εγκαίρως οι προειδοποιητικές ενδείξεις και να διευκολύνεται η λήψη των απαιτούμενων πολιτικών αποφάσεων.

Έργα του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας της ΕΓΔΙΧ

Πρόταση 16576 – Προώθηση Νέων Δανείων – Ίδρυση Παρατηρητηρίου Πιστωτικής Επέκτασης

➤ Είναι ένα έργο προϋπολογισμού € 1,060,0000 με ΦΠΑ :

- Η σύσταση Παρατηρητηρίου Πιστωτικής Επέκτασης αφορά στη συλλογή στοιχείων που θα παρέχουν πολύτιμες πληροφορίες σχετικά με τη ρευστότητα (δηλαδή τα νέα δάνεια καθώς και άλλα χρηματοδοτικά μέσα και προγράμματα που παρέχουν διάφορες μορφές χρηματοδότησης όπως επιχορηγήσεις, δάνεια, επενδύσεις κεφαλαίου, φορολογικές ελαφρύνσεις κ.λπ., σύμφωνα με το άρθρο 78 του ν. 4758/2020) που παρέχουν οι τράπεζες σε φυσικά και νομικά πρόσωπα, προκειμένου να διευκολυνθούν οι αρχές να σχεδιάσουν και να εφαρμόσουν στοχευμένες πολιτικές για την αποτελεσματικότερη χρηματοδότηση της ελληνικής οικονομίας.
- Σκοπός του Παρατηρητηρίου είναι η παρακολούθηση της ρευστότητας της αγοράς, ανεξάρτητα, καθώς και σε σχέση με την πιστωτική επέκταση, στο πλαίσιο της στήριξης της οικονομίας και της αξιοποίησης των χρηματοδοτικών εργαλείων για την κάλυψη των αναγκών ρευστότητας ιδιωτών και επιχειρήσεων
- Αυτό θα επιτευχθεί μέσω της ανάπτυξης ενός πληροφοριακού συστήματος συλλογής δεδομένων που θα λειτουργεί ως εργαλείο παρακολούθησης της πιστωτικής επέκτασης και θα βελτιώνει την ετοιμότητα του κράτους και των σχετικών πολιτικών του, επιτρέποντας τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων χάραξης πολιτικής.



Ευχαριστώ πολύ για την προσοχή σας