



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

13 Μαΐου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 2653

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 9919

Ρύθμιση των όρων, των ρητρών και κάθε άλλου θέματος σχετικού με τη σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής του άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239).

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ -
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ - ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ -
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ -
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 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).
2. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133) και ιδίως το άρθρο 37.
3. Τα άρθρα 5 έως 7Α, την παρ. 2 του άρθρου 45 του ν. 5006/2022 «Σπίτι μου στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή "Μάτι" και άλλες διατάξεις» (Α' 239).
4. Τον ν. 5107/2024 «Αναμόρφωση του Προγράμματος "Στέγαση και Εργασία για τους αστέγους" και άλλες ρυθμίσεις για τη βελτίωση των υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας- Σύσταση οριζόντιων υποστηρικτικών υπηρεσιών του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και άλλες διατάξεις» (Α' 64).
5. Την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις» (Α' 143).
6. Τον ν. 4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 201/24/Ε και 2014/25/ΕΕ)» (Α' 147).
7. Τον ν. 4413/2016 «Ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων παραχώρησης - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2014/23/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Φεβρουαρίου 2014 σχετικά με την ανάθεση συμβάσεων παραχώρησης (ΕΕ L 94/1/28.3.2014) και άλλες διατάξεις» (Α' 148).
8. Την ανακοίνωση της επιτροπής (ΕΕ) 2016/С 262/01 σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης όπως αναφέρεται στο άρθρο 107 παρ. 1 της συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
9. Την απόφαση (ΕΕ) 2025/2630 της Επιτροπής, της 16ης Δεκεμβρίου 2025, για την εφαρμογή του άρθρου 106 παρ. 2 της συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγούνται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος και για την κατάργηση της απόφασης 2012/21/ΕΕ.
10. Την ανακοίνωση της επιτροπής (ΕΕ) 2012/С 8/02 σχετικά με την εφαρμογή των κανόνων της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τις κρατικές ενισχύσεις στην αντιστάθμιση για παροχή δημόσιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος.
11. Την υπό στοιχεία 47131ΕΞ2026/19.03.2026 Γνώμη ΓΝ26/2026 - Σχέδιο κοινή υπουργική απόφαση «Ρύθμιση των όρων, των ρητρών και κάθε άλλου θέματος σχετικού με τη σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής του



άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239) της Κεντρικής Μονάδας Κρατικών Ενισχύσεων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής και Στρατηγικής του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

12. Την παρ. 2 του άρθρου 2 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).

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

14. Το π.δ. 32/2024 «Διορισμός Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 91).

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

16. Την υπ' αρ. 74103/5569/08.07.2023 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την «ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

17. Το π.δ. 82/2023 «Μετονομασία Υπουργείου - Σύσταση και μετονομασία Γενικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, και θέσεων προσωπικού - Τροποποίηση και συμπλήρωση του π.δ. 77/2023 (Α' 130) - Μεταβατικές διατάξεις» (Α' 139).

18. Το π.δ. 141/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Εσωτερικών» (Α' 180).

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

20. Το π.δ. 123/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών» (Α' 151).

21. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (Α' 132).

22. Την υπ' αρ. 64233/2021 κοινή υπουργική απόφαση «Ρυθμίσεις τεχνικών ζητημάτων που αφορούν την ανάθεση των Δημοσίων Συμβάσεων Προμηθειών και Υπηρεσιών με χρήση των επιμέρους εργαλείων και διαδικασιών του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΣΗΔΗΣ)» (Β' 2453).

23. Την υπ' αρ. 76928/2021 κοινή υπουργική απόφαση «Ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων λειτουργίας και διαχείρισης του Κεντρικού Ηλεκτρονικού Μητρώου Δημοσίων Συμβάσεων (ΚΗΜΔΗΣ)» (Β' 3075).

24. Την υπ' αρ. 5779/18.03.2026 Εισηγητική Έκθεση Οικονομικών Επιπτώσεων του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας εκ της οποίας προκύπτει ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

25. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Είδη σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής

1. Με τον όρο «σύμβαση κατασκευής» νοείται η σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής με αντικείμενο την ανέγερση πολυώροφης οικοδομής ή αυτοτελών οικοδομών ή την ανακαίνιση ή επισκευή δομημένου ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239). Οι όροι και ρήτρες της σύμβασης κατασκευής καθορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 2, στην παρ. 1 του άρθρου 3 και στα άρθρα 4 έως 7.

2. Με τον όρο «σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης» νοείται η σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής της παρ. 1 με συμπερίληψη της ανάθεσης στον ανάδοχο της διαχείρισης όλων ή μερικών εκ των ιδιοκτησιών για λογαριασμό της αναθέτουσας αρχής, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239). Οι όροι και ρήτρες της σύμβασης κατασκευής και διαχείρισης καθορίζονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 2, στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 3 και στα άρθρα 4 έως 10.

3. Η επιλογή μεταξύ των συμβάσεων των παρ. 1 και 2 πραγματοποιείται από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, ή από Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, υπό την ιδιότητα της αναθέτουσας αρχής, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239).

4. Στην περίπτωση που αναθέτουσα αρχή είναι το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, αποφαινόμενο όργανο για τη σύναψη και τροποποίηση των συμβάσεων των παρ. 1 και 2, είναι ο Υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, ενώ, στην περίπτωση που αναθέτουσα αρχή είναι ΟΤΑ α' ή β' βαθμού, εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις του ν. 3852/2010 (Α' 87).

Άρθρο 2

Αντάλλαγμα αναδόχου σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής

1. Το αντίλλαγμα της σύμβασης κατασκευής συνίσταται στη μεταβίβαση στον ανάδοχο του συμβατικά καθορισμένου μέρους της κυριότητας επί των ακινήτων που έχουν ανεγερθεί ή ανακαινιστεί ή επισκευασθεί, εκφρασμένο σε ανεξάρτητες οριζόντιες ή/και κάθετες ιδιοκτησίες, μετά του εξ' αδιαίρετου ποσοστού τους επί του οικοπέδου, ή/και στην είσπραξη του τιμήματος από τη μεταβίβαση των ιδιοκτησιών από την αναθέτουσα αρχή σε τρίτο, καθ' υπόδειξη του αναδόχου και μετά την αποπεράτωση των εργασιών και παραλαβή του έργου,



σύμφωνα με την περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239). Η σύμβαση κατασκευής διέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία των δημοσίων συμβάσεων έργων, και ιδίως από τις διατάξεις του ν. 4412/2016 (Α' 147).

2. Το αντάλλαγμα της σύμβασης κατασκευής και διαχείρισης εξομοιώνεται όσον αφορά το στάδιο της ανάθεσης της ανέγερσης, ή ανακαίνισης ή επισκευής, με το αντάλλαγμα της παρ. 1. Όσον αφορά το στάδιο της ανάθεσης της διαχείρισης, το αντάλλαγμα συνίσταται στην εκμετάλλευση των ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν ανατεθεί προς διαχείριση στον ανάδοχο ή σε αμοιβή για τη διαχείρισή τους, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239). Η σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης διέπεται, όσον αφορά το στάδιο της ανάθεσης της ανέγερσης, ή ανακαίνισης ή επισκευής από την ισχύουσα νομοθεσία των δημοσίων συμβάσεων έργων, και ιδίως από τον ν. 4412/2016 (Α' 147). Όσον αφορά το στάδιο της ανάθεσης της διαχείρισης, η σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης διέπεται είτε από την ισχύουσα νομοθεσία των δημοσίων συμβάσεων περί παροχής υπηρεσιών, και ιδίως από τον ν. 4412/2016 (Α' 147), στην περίπτωση που το αντάλλαγμα του αναδόχου συνίσταται σε αμοιβή για τη διαχείριση από την αναθέτουσα αρχή, είτε από την ισχύουσα νομοθεσία δημοσίων συμβάσεων παραχώρησης, και ιδίως από τον ν. 4413/2016 (Α' 148), στην περίπτωση που το αντάλλαγμα του αναδόχου συνίσταται στην είσπραξη των μισθωμάτων και των κοινόχρηστων δαπανών των κοινωνικών κατοικιών, υπό την επιφύλαξη της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 4412/2016 (Α' 147).

Άρθρο 3

Μέγιστη διάρκεια της σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής

1. Η μέγιστη διάρκεια της σύμβασης κατασκευής περιλαμβάνει το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την περάτωση των εργασιών ανέγερσης, ή ανακαίνισης ή επισκευής, σύμφωνα με το άρθρο 147 του ν. 4412/2016 (Α' 147) έως και τη διοικητική παραλαβή του έργου για χρήση, καθώς και τον μεταγενέστερο χρόνο εγγύησης, κατά τον οποίο ο ανάδοχος φέρει τον κίνδυνο του έργου και υποχρεούται στη συντήρησή του, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο τεύχος διακήρυξης και στην οικεία σύμβαση και υπό την επιφύλαξη των απώτατων χρονικών διαστημάτων του άρθρου 171 του ίδιου νόμου.

2. Η μέγιστη διάρκεια της σύμβασης κατασκευής και διαχείρισης ορίζεται ως το άθροισμα του χρονικού διαστήματος του πρώτου εδαφίου της παρ. 1, όσον αφορά το στάδιο της ανάθεσης της ανέγερσης, ή ανακαίνισης ή επισκευής, και επιπλέον χρονικού διαστήματος πενήντα (50) ετών, όσον αφορά το στάδιο της ανάθεσης της διαχείρισης.

Άρθρο 4

Όροι και ρήτρες της σύμβασης κατασκευής ακινήτου κοινωνικής αντιπαροχής

1. Υπό την επιφύλαξη των ειδικότερα οριζόμενων στα άρθρα 5 έως 7, η σύμβαση κατασκευής της παρ. 1 του άρθρου 1, και η σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης της παρ. 2 του άρθρου 1, ως προς το σκέλος της κατασκευής, περιλαμβάνουν, κατ'ελάχιστον: α) γενική περιγραφή της οικοδομής κατ'ορόφους, των οριζόντιων, ή καθέτων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών, των ιδιόκτητων και κοινόκτητων χώρων, και των πραγμάτων και εγκαταστάσεων που περιέρχονται στον ανάδοχο ή σε τρίτους που ο ανάδοχος θα υποδείξει, σύμφωνα με τη προσφορά του, β) ρητή αναφορά στην υποχρέωση του αναδόχου για την ανέγερση, ή ανακαίνιση ή επισκευή, σύμφωνα με τους όρους της οικοδομικής άδειας, την ισχύουσα νομοθεσία και τους κανόνες της σύγχρονης οικοδομικής επιστήμης, τέχνης και εμπειρίας, με καινούργια και κατάλληλα υλικά και έμπειρο εργατοτεχνικό προσωπικό βάσει των όρων και υποχρεώσεων που αναφέρονται στην εκάστοτε διακήρυξη της κοινωνικής αντιπαροχής, στη γενική συγγραφή υποχρεώσεων, και στην προσφορά του αναδόχου, γ) ρητή αναφορά ότι ο ανάδοχος αναλαμβάνει αποκλειστικά και στο σύνολό τους κάθε δαπάνη και υποχρέωση που συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με την εκτέλεση του έργου, και ιδίως κάθε είδους έξοδα, φόρους, τέλη, δικαιώματα, πρόστιμα, αποζημιώσεις, δαπάνες εκπόνησης μελετών, ασφάλιστρα, αμοιβές προσωπικού, μισθούς, ημερομίσθια, συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα καταχώρισης στο Κτηματολόγιο, καθώς και κάθε αστική ή ποινική ευθύνη που απορρέει από την εκτέλεση του έργου, δ) ρητή αναφορά στην υποχρέωση του αναδόχου να διασφαλίσει, κατά την εκτέλεση της σύμβασης, την προσβασιμότητα των ατόμων με αναπηρία, σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν. 4067/2012 (Α' 79), την τήρηση περιβαλλοντικών κριτηρίων, και ιδίως του ηλιασμού, αερισμού των κατοικιών, της ενεργειακής τους αυτονομίας, της πυρασφάλειας και της ανθεκτικότητάς τους στην κλιματική αλλαγή, ε) πρόβλεψη ότι η ποιότητα κατασκευής και υλικών είναι παρόμοια στο κάθε κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων, τηρουμένων των κατάλληλων τεχνικών προτύπων, στ) πρόβλεψη ότι τα κτίρια είναι τουλάχιστον σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, δυνάμει και του άρθρου 9 του ν. 4122/2013 (Α' 42) και ζ) ρητή αναφορά ότι η σύμβαση δεσμεύει πλήρως τους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους του αναδόχου, ανεξαρτήτως της αιτίας ή του τρόπου διαδοχής. Στην περίπτωση της ειδικής διαδοχής, απαιτείται έγγραφη έγκριση της αναθέτουσας αρχής, η οποία παρέχεται εντός τριάντα (30) ημερών από τη σχετική αναγγελία της πρόθεσης του αναδόχου.



2. Αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης κατασκευής της παρ. 1 του άρθρου 1, καθώς και της σύμβασης κατασκευής και διαχείρισης της παρ. 2 του άρθρου 1, ως προς το σκέλος της κατασκευής, συνιστά, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 53 του ν. 4412/2016 (Α' 147), εργολαβικό προσύμφωνο, το οποίο συνάπτεται μεταξύ της αναθέτουσας αρχής και του αναδόχου, ενώπιον συμβολαιογράφου, και εξειδικεύει το αντάλλαγμα της παρ. 1 του άρθρου 2. Το ανωτέρω προσύμφωνο δύναται να τροποποιείται, κατόπιν συμφωνίας των μερών και σύμφωνα με τις οικείες προβλέψεις του ν. 4412/2016 (Α' 147).

3. Κατά την ανέγερση ή την ανακαίνιση ή την επισκευή του ακινήτου, είναι δυνατή εκ μέρους της αναθέτουσας αρχής ή του αναδόχου η εκτέλεση εσωτερικών διαρρυθμίσεων, διαιρέσεων, συνενώσεων και προσθαφαιρέσεων χώρων των οριζοντίων ιδιοκτησιών, εφόσον δεν θίγονται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, εγκαταστάσεις και πράγματα της, καθώς και η αναλογία συμμετοχής του Δημοσίου ή του ΟΤΑ και του αναδόχου, ως συνιδιοκτητών, στις κοινές δαπάνες και βάρη. Το σχετικό δικαίωμα του πρώτου εδαφίου ασκείται με δήλωση του επισπεύδοντος μέρους που κοινοποιείται στον αντισυμβαλλόμενο του, έως και την αποπεράτωση του έργου. Όταν το δικαίωμα αυτό ασκείται από τον ανάδοχο, απαιτείται έγγραφη έγκριση της αναθέτουσας αρχής.

Άρθρο 5

Τύπος, ελάχιστο περιεχόμενο, ειδικότεροι όροι και δικαιολογητικά για την κατάρτιση της πράξης σύστασης των οριζοντίων ή/και καθέτων ιδιοκτησιών και του κανονισμού συνιδιοκτησίας

1. Η πράξη σύστασης των οριζοντίων ή/και καθέτων ιδιοκτησιών και η πράξη κατάρτισης του κανονισμού πολυκατοικίας της κοινωνικής αντιπαροχής συνάπτονται μετά την έκδοση της βεβαίωσης περάτωσης εργασιών ανέγερσης, ή ανακαίνισης ή επισκευής της αντιπαροχής και τη διοικητική παραλαβή του έργου προς χρήση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ν. 4412/2016 (Α' 239).

2. Ο κανονισμός συνιδιοκτησίας δεσμεύει το σύνολο των ιδιοκτητών, ανεξαρτήτως χρόνου κτήσης της ιδιοκτησίας, καθώς και τους μισθωτές και χρήστες του ακινήτου και περιλαμβάνει κατ'ελάχιστον: α) περιγραφή οικοπέδου και κτισμάτων, β) αναφορά στη σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας, γ) αναλυτική περιγραφή κάθε ιδιοκτησίας κάθετης και οριζόντιας με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και ρητή αναφορά μη επιτρεπόμενων χρήσεων, καθώς και μνεία τυχόν δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης, δ) κατάλογο αυτοτελών ιδιοκτησιών, με αναφορά σε χιλιοστά και κατανομή κοινόχρηστων δαπανών με βάση αυτά, επιφάνεια και χρήση, ε) προσδιορισμό κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών, στ) τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών και τους περιορισμούς στη χρήση κάθε διηρημένης ιδιοκτησίας, ζ) χρήση κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων (ενδεικτικά, περιγραφή απαγορευμένων χρήσεων (αποθήκευση αντικειμένων, αυθαίρετες μετατροπές κ.λπ.), κανόνες λειτουργίας ανελκυστήρων, λεβητοστασίου, σταθμών θέρμανσης/ψύξης, χώρων στάθμευσης κ.λπ.) η) τα όργανα και τις διαδικασίες διοίκησης και διαχείρισης της πολυκατοικίας, θ) τις επιτρεπόμενες μεταβολές, επεμβάσεις και εργασίες, ι) τις κυρώσεις για την παραβίαση των προβλέψεων του και τα επιβαλλόμενα μέτρα συμμόρφωσης, και κ) πρόβλεψη ότι ο τρίτος αποδέχεται ρητώς ότι δεσμεύεται από τη σύσταση οριζόντιων ή/και κάθετων ιδιοκτησιών, τον κανονισμό συνιδιοκτησίας και τη χρήση κοινωνικής κατοικίας για το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει συμφωνηθεί προς το σκοπό αυτό.

3. Το περιεχόμενο της πράξης σύστασης οριζόντιων ή/και καθέτων ιδιοκτησιών και ο κανονισμός συνιδιοκτησίας εγκρίνονται, κατά περίπτωση, με απόφαση του Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ή του οικείου Δημάρχου ή Περιφερειάρχη. Στην απόφαση αυτή περιλαμβάνεται τουλάχιστον η αναλυτική περιγραφή του ακινήτου και των οριζόντιων ή/και καθέτων ιδιοκτησιών, ο πίνακας στοιχείων και ποσοστών των οριζόντιων ιδιοκτησιών (στοιχεία, εμβαδόν, όγκος, συνιδιοκτησία σε χιλιοστά). Με όμοια απόφαση ο Υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας δύναται να προβαίνει σε εξουσιοδότηση για την υπογραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 4622/2019 (Α' 133).

4. Η δαπάνη αμοιβής του συμβολαιογράφου και της κατάρτισης και καταχώρισης στο Κτηματολόγιο της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης οριζόντιων ή/και καθέτων ιδιοκτησιών και κανονισμού συνιδιοκτησίας καθώς και κάθε άλλη αμοιβή ή οικονομική υποχρέωση απορρέει από αυτή, βαρύνει τον ανάδοχο.

Άρθρο 6

Ειδικότεροι όροι και δικαιολογητικά της μεταβίβασης του συμβατικά καθορισμένου μέρους της κυριότητας επί των ακινήτων

1. Με τη σύμβαση κατασκευής της παρ. 1 του άρθρου 1, και τη σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης της παρ. 2 του άρθρου 1, ως προς το σκέλος της κατασκευής, ο ανάδοχος αναλαμβάνει την υποχρέωση ανέγερσης της οικοδομής ή των οικοδομών, ή ανακαίνισης ή επισκευής του δομημένου ακινήτου της κοινωνικής αντιπαροχής μαζί με τα συστατικά, παραρτήματα, παρακολουθήματα, πράγματα και εγκαταστάσεις αυτού καθώς και



τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους αυτού, με δικές του δαπάνες, ευθύνη και επιμέλεια, χωρίς άλλη αμοιβή ή αποζημίωση πλην εκείνης που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που του περιέρχεται ή στην είσπραξη από τον ανάδοχο του τιμήματος μεταβίβασης των ιδιοκτησιών σε τρίτους, που ο ανάδοχος έχει υποδείξει στην αναθέτουσα αρχή (εργολαβικό αντάλλαγμα).

2. Το εργολαβικό αντάλλαγμα προσδιορίζεται στην οικονομοτεχνική μελέτη του άρθρου 6 του ν. 5006/2022, συνιστά κριτήριο επιλογής του αναδόχου, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 5006/2022 (Α' 239) και αποτυπώνεται στη σύμβαση κατασκευής της παρ. 1 του άρθρου 1, και τη σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης της παρ. 2 του άρθρου 1, ως προς το σκέλος της κατασκευής.

3. Η μεταβίβαση στον ανάδοχο του ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου ή η μεταβίβαση ποσοστού σε τρίτο που ο ανάδοχος υποδεικνύει στην αναθέτουσα αρχή, πραγματοποιούνται μετά την έκδοση της βεβαίωσης περάτωσης των εργασιών, τη διοικητική παραλαβή του έργου προς χρήση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ν. 4412/2016 (Α' 239) και την ολοκλήρωση της διαδικασίας του άρθρου 5.

4. Η μεταβίβαση στον ανάδοχο ή σε τρίτον που ο ανάδοχος υποδεικνύει των οριζόντιων ή/και κάθετων ιδιοκτησιών που αντιστοιχούν στο εργολαβικό αντάλλαγμα εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ή του αρμόδιου Δημάρχου ή Περιφερειάρχη, η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, αναλυτική περιγραφή των ιδιοκτησιών που περιέρχονται στον ανάδοχο. Με όμοια απόφαση ο Υπουργός δύναται να προβαίνει σε εξουσιοδότηση για την υπογραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 4622/2019 (Α' 133). Η ανωτέρω απόφαση δύναται να ενσωματώνεται στην υπουργική απόφαση ή στην Απόφαση του αρμόδιου Δημάρχου ή Περιφερειάρχη του άρθρου 5.

Άρθρο 7

Επίβλεψη της κατασκευής

1. Η επίβλεψη της ανέγερσης, ή ανακαίνισης ή επισκευής των ακινήτων που ρυθμίζεται με την παρούσα ασκεύεται από την εκάστοτε αναθέτουσα αρχή σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 136 του ν. 4412/2016 (Α' 147) ή, σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 44 του ν. 4412/2016 (Α' 147), από τον αρμόδιο φορέα κατά τα προβλεπόμενα στην οικεία προγραμματική σύμβαση.

2. Σε κάθε περίπτωση, η επίβλεψη του άρθρου 136 του ν. 4412/2016 (Α' 147) δύναται να ασκηθεί, εφόσον προβλέπεται στην διακήρυξη, από πιστοποιημένο ιδιωτικό φορέα επίβλεψης (ΙΦΕ) κατά τις διατάξεις του άρθρου 136 παράγραφος 3 επ. ή από ελεγκτή μηχανικό κατά τις διατάξεις του άρθρου 136Α του ν. 4412/2016 (Α' 147), αναλόγως της εκτιμώμενης αξίας της σύμβασης ή από το Τ.Ε.Ε., σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 8

Ελάχιστο περιεχόμενο των όρων και υποχρεώσεων του αναδόχου κατά τη διαχείριση

1. Στην έννοια της διαχείρισης περιλαμβάνονται, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 5006/2022 (Α' 239): α) η σύναψη μισθώσεων των κοινωνικών κατοικιών για λογαριασμό της αναθέτουσας αρχής με δικαιούχους μισθωτές του άρθρου 5Α έναντι του μισθώματος που καθορίζεται σύμφωνα με την απόφαση της παρ. 3Α του άρθρου 45 του ν. 5006/2022 (Α' 239), β) η είσπραξη ή/και απόδοση των μισθωμάτων και των κοινόχρηστων δαπανών και η παρακολούθηση των σχετικών πληρωμών, γ) οι υπηρεσίες συντήρησης και επισκευής που συναρτώνται με τη χρήση των κατοικιών στο σύνολο των οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών που έχουν περιέλθει στην αποκλειστική διαχείριση της αναθέτουσας αρχής ή ανήκουν σε αυτή κατά κυριότητα, καθώς και των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων του οικοπέδου, και δ) η εκπροσώπηση της αναθέτουσας αρχής της παρ. 3 του άρθρου 1 έναντι τρίτων για θέματα που αφορούν στις κοινωνικές κατοικίες, ύστερα από έγγραφη εντολή του αρμόδιου οργάνου, στην οποία περιγράφονται τα ανωτέρω θέματα.

2. Ειδικότερα, στην περίπτωση που, με τη σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης, ως προς το σκέλος της διαχείρισης, συμφωνείται ότι ο ανάδοχος συλλέγει και αποδίδει στην αναθέτουσα αρχή της παραγράφου 3 του άρθρου 1 τα μισθώματα και τις κοινόχρηστες δαπάνες των ιδιοκτησιών που χρησιμοποιούνται ως κοινωνική κατοικία, η εν λόγω απόδοση πραγματοποιείται σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 4270/2014 (Α' 143) και συνιστούν έσοδα του εκάστοτε οικείου φορέα.

3. Κατά τη λήξη της σύμβασης διαχείρισης, ο ανάδοχος υποβάλλει στην αναθέτουσα αρχή της παραγράφου 3 του άρθρου 1 λογοδοσία αναφορικά, ιδίως, με την ταυτότητα των ακινήτων της κοινωνικής μίσθωσης τα οποία διαχειρίζεται, τη νομική και πραγματική κατάσταση των ακινήτων αυτών, του τρόπου άσκησης των εξουσιών διαχείρισης που του έχουν ανατεθεί, τον αριθμό των ενεργών συμβάσεων κοινωνικής μίσθωσης, τον αριθμό των συμβάσεων κοινωνικής μίσθωσης που δεν εξυπηρετούνται, την κατάσταση εσόδων και εξόδων που προέκυψαν ή δημιουργήθηκαν κατά την περίοδο της διαχείρισής του. Κατά το στάδιο ολοκλήρωσης της



λογοδοσίας αυτής και εφόσον η ανωτέρω αναθέτουσα αρχή αποδεχθεί τη λογοδοσία του αναδόχου, συντάσσεται πρακτικό παράδοσης και παραλαβής των ακινήτων και η αναθέτουσα αρχή υπεισέρχεται αυτοδικαίως στη θέση του εκμισθωτή. Η αναθέτουσα αρχή διατηρεί το δικαίωμα αναζήτησης πληροφοριών ως προς τη διαχείριση των κοινωνικών μισθώσεων και των ακινήτων του τόσο κατά τη διάρκεια της διαχείρισης όσο και μετά τη λήξη αυτής.

Άρθρο 9

Συμβατικές σχέσεις με τους δικαιούχους κοινωνικής μίσθωσης

1. Υπό την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην υπουργική απόφαση και στην κοινή υπουργική απόφαση των παρ. 3 και 3Α του άρθρου 45 του ν. 5006/2022 (Α' 239), ο ανάδοχος της σύμβασης κατασκευής και διαχείρισης, ως προς το σκέλος της διαχείρισης, υπεισέρχεται αυτοδικαίως στη θέση του Ελληνικού Δημοσίου και ενεργεί επ' ονόματι και για λογαριασμό αυτού, ως προς τις συμβατικές σχέσεις με τους δικαιούχους μισθωτές κοινωνικής κατοικίας. Ο ανάδοχος νομιμοποιείται να ασκεί το σύνολο των δικαιωμάτων, αξιώσεων και ενδίκων βοηθημάτων, συμπεριλαμβανομένων δικαστικών και εξώδικων ενεργειών, που απορρέουν από τις συμβάσεις μίσθωσης ή προβλέπονται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, τελώντας υπό την εποπτεία του Ελληνικού Δημοσίου.

2. Οι συμβάσεις μίσθωσης διέπονται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας περί μισθωτικών διαφορών, εφαρμοζομένων συμπληρωματικώς των όρων της παρούσας.

Άρθρο 10

Παρακολούθηση της διαχείρισης

1. Η διενέργεια από τον ανάδοχο των διαχειριστικών πράξεων της παρ. 1 του άρθρου 8 εποπτεύονται από και με ευθύνη της Γενικής Γραμματείας Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, στη βάση των πληροφοριών που καταχωρίζονται από τον ανάδοχο στο Μητρώο Συμβάσεων Κοινωνικής Αντιπαροχής του άρθρου 7B του ν. 5006/2022 (Α' 239), σύμφωνα με τους όρους της υπουργικής απόφασης της παρ. 3 του άρθρου 45 του ανωτέρω νόμου.

2. Στην περίπτωση που, κατά την άσκηση της αρμοδιότητας παρακολούθησης, η υπηρεσία της παρ. 1 διαπιστώσει πλημμελή εκτέλεση της σύμβασης κατασκευής και διαχείρισης, ως προς το σκέλος της διαχείρισης, εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις των ν. 4412/2016 (Α' 147) ή/και ν. 4413/2016 (Α' 148), κατά περίπτωση. Οι ανωτέρω διατάξεις εφαρμόζονται και στην περίπτωση που η πλημμελής εκτέλεση της σύμβασης διαπιστωθεί, κατά τον χρόνο λήξης της περιόδου διαχείρισης και απόδοσης του ακινήτου.

Άρθρο 11

Έναρξη ισχύος

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

Αθήνα, 7 Μαΐου 2026

Οι Υπουργοί

Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

Εσωτερικών
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΛΙΒΑΝΙΟΣ

Υποδομών και Μεταφορών
ΧΡΗΣΤΟΣ ΔΗΜΑΣ

Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Υφυπουργός
Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας
ΔΟΜΝΑ - ΜΑΡΙΑ ΜΙΧΑΗΛΙΔΟΥ

