



HELLENIC REPUBLIC

MINISTRY FOR DEVELOPMENT & COMPETITIVENESS



HELLENIC REPUBLIC

Ministry of Interior

بالتعاون مع

Enterprise Greece
INVEST & TRADE

دليل موجز لتصاريح الإقامة لمالكي العقارات في اليونان



اعتمدت الحكومة اليونانية إجراءً للحصول على تصاريح إقامة دائمة، والتي يمكن تجديدها كل خمسة أعوام، لأصحاب العقارات من قبل مواطني البلدان غير الأوروبية، وتتجاوز قيمتها ٢٥٠٠٠٠ يورو، متخذة بذلك موقفًا وديًا تجاه من يرغبون في امتلاك عقارات في اليونان. يتيح هذا الدليل معلومات عن الشروط المسبقة، والإجراءات والوثائق الداعمة اللازمة للحصول على تصاريح الإقامة هذه. كما يتناول الدليل مواضيع مهمة فيما يتعلق بهذا النوع الجديد من تصاريح الإقامة لملاك العقارات. إذا كنت ترغب في الحصول على مزيد من المعلومات خارج نطاق هذا الدليل، أو أي توضيحات، يرجى الاتصال بالأمانة العامة للسكان والتضامن الاجتماعي في وزارة الداخلية 031 - 030 - 30 213 136 1029، فاكس: 30 213 136 1388، البريد الإلكتروني: ggmet@ypes.gr).

تنبيه: لقد أخذت جميع التدابير الممكنة لضمان دقة المعلومات الواردة في هذا المستند. ولا تتحمل شركة Enterprise Greece المسؤولية بأي حال من الأحوال عن أي معلومات جزئية، أو غير صحيحة، أو غير واضحة مدرجة في هذه الوثيقة. ولفهم القانون فهماً دقيقاً وكاملاً، ينبغي على القراء الرجوع إلى مستندات القانون ذي الصلة: المادة ٣٦ أ القانون ٣٣٨٦/٢٠٠٥ (الجريدة الحكومية الرسمية ٢١٢، العدد أ)، القرار الوزاري ٣٣٩/٢٠٠٩-١٦ (الجريدة الحكومية الرسمية ٥٣، العدد ب) بصيغته المعدلة بموجب القرار الوزاري ٢٠١٣-٥-٢٠/٢٣١٩٥ (الجريدة الحكومية الرسمية ١٢٧٩، العدد ب) والمادة ٦ القانون ٢٠١٣/٤١٤٦ (الجريدة الحكومية الرسمية ٩٠، العدد أ). يمكن تغيير الإطار القانوني بدون إنذار مسبق.

القسم أ:

معلومات عامة عن تصاريح الإقامة لأصحاب العقارات في اليونان



تصاريح الإقامة في اليونان.

تصريح الإقامة هو عبارة عن أي مستند تصدره السلطات اليونانية، ويُمنح من خلاله مواطني البلدان غير الأوروبية حق الإقامة قانونًا داخل الأراضي اليونانية، وذلك وفقًا لأحكام الاتحاد الأوروبي. وتتاح فئات مختلفة من تصاريح الإقامة، بالإضافة إلى أنواع مختلفة من التصاريح ضمن كل فئة. وتعتمد حقوق العمل على نوع التصريح الصادر. وتُقدم طلبات الحصول على تصاريح الإقامة وتجديدها مباشرة إلى البلدية أو السلطة المعنية بالأجانب والهجرة التابعة للسلطة غير المركزية في مكان إقامة مقدم الطلب، أو الأمانة العامة للهجرة التابعة لوزارة الداخلية.

تصاريح الإقامة لأصحاب العقارات والجهة التي تقدم لها.

يعد تصريح الإقامة لأصحاب العقارات نوعًا جديدًا من تصريح الإقامة، لمواطني البلدان غير الأوروبية الذين حصلوا على تأشيرة إقامة لنفس الغرض.

المستفيدين من حق الدخول والإقامة، لفترة خمسة أعوام، هم:

أ) مواطني البلدان غير الأوروبية ممن يملكون عقارات في اليونان، إما ملكية شخصية أو من خلال كيان قانوني يمتلكون فيه جميع أسهم الشركة على أن يكون الحد الأدنى من قيمة العقار ٢٥٠٠٠٠ يورو؛

ب) مواطني البلدان غير الأوروبية ممن وقعوا اتفاقية مشاركة (عقد إيجار) - لمدة لا تقل عن ١٠ أعوام - للإقامة في فندق أو المساكن السياحية المفروشة في المنتجعات السياحية المتكاملة، بموجب المادة ٨، الفقرة ٢ من القانون ٢٠١٧/٤٠٠٢ (الجريدة الرسمية العدد ١١٨٠)، على أن يكون الحد الأدنى لتكلفة عقد الإيجار ٢٥٠٠٠٠ يورو؛

ج) مواطني البلدان غير الأوروبية ممن يقيمون بصفة قانونية من خلال تصريح إقامة في اليونان، أو يرغبون في دخول البلاد والإقامة فيها وممن لديهم ملكية وحيازة كاملتين لأحد العقارات في اليونان وكان قد تم شراؤه قبل سن القانون الحالي ٢٠١٣/٤١٤٦، شريطة أن يكون شراء العقار قد تم نظير ٢٥٠٠٠٠ يورو كحد أدنى أو كانت القيمة السوقية الحالية لعقارهم ٢٥٠٠٠٠ يورو؛

د) مواطني البلدان غير الأوروبية الذين يملكون عقارًا ملكية قانونية وكاملة في اليونان، وكان الحد الأدنى من قيمته ٢٥٠٠٠٠ يورو، وحصلوا عليه من خلال عملية تبرع أو تنازل من أحد الوالدين. وفي هذه الحالة لا يحق إلا لمتلقي التبرع أو تنازل أحد الأبوين ممارسة الحق في تصريح الإقامة.

هـ) مواطني البلدان غير الأوروبية الذين يشترون أرضًا أو مساحة من الأرض ثم يبدأون في تشييد مبنى، على أن تكون القيمة التراكمية لعملية شراء الأرض والعقد لدى شركة التعاقد ٢٥٠٠٠٠ يورو كحد أدنى

و) مواطني البلدان غير الأوروبية ممن وقعوا اتفاقية مشاركة (عقد إيجار) مدتها عشرة أعوام، بموجب أحكام القانون ١٩٨٦/١٦٥٢. يمثل عقد إيجار المشاركة - وفقًا لأحكام المادة ١ من القانون ١٩٨٦/١٦٥٢ التزام المؤجر بمنح المستأجر استخدام السكن السياحي - كل عام طوال فترة المشاركة - وتقديم الخدمات اللازمة طوال الفترة الزمنية المحددة بموجب العقد، وعلى المستأجر أن يدفع الإيجار المتفق عليه (ز) أفراد العائلة [١] ممن يدخلون ضمن مواطني البلدان غير الأوروبية المذكورين أعلاه

الشروط المسبقة للحصول على تصريح إقامة لأصحاب العقارات في اليونان.

يجب استيفاء الشروط التالية للحصول على تصريح إقامة:

أ) يجب أن تعود ملكية العقارات إلى أصحابها وأن تكون في حيازتهم.

ب) بالنسبة لحالات الملكية المشتركة، التي تكون فيها قيمة العقار ٢٥٠٠٠٠ يورو، لا يُمنح تصريح الإقامة إلا إذا كان الملاك زوجين أصحاب ملكية موحدة للعقار. وفي جميع الحالات الأخرى للملكية المشتركة، لا يُمنح تصريح الإقامة إلا إذا كان المبلغ الذي يستثمره كل مالك من الملاك المشتركين ٢٥٠٠٠٠ يورو على الأقل.

ج) إذا حصل المالك على العقار من خلال كيان قانوني، كان لزامًا أن يمتلك مقدم الطلب ١٠٪ من أسهم الشركة.

د) كما يُمنح تصريح الإقامة في الحالات التي يمتلك فيها مواطن البلد غير الأوروبي - سواء كان ذلك مباشرة أو عن طريق كيان قانوني - أكثر من عقار واحد بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠٠٠٠ يورو على الأقل.

[١] يُعرّف أفراد العائلة من مواطني البلدان غير الأوروبية الذين يدخلون البلد بموجب القانون على أنهم:

أ. الأزواج/ الزوجات.

ب. الأحفاد المباشرين للأزواج/ الزوجات الذين تقل أعمارهم عن ٢١ سنة.

هـ) وفي حالة رغبة مقدمي الطلب في دخول البلد بواسطة تأشيرة من النوع (د)، ينبغي أن تدعم البنية الموثقة لامتلاك عقار الوثائق التي تثبت القدرة المالية (على سبيل المثال شهادة من أحد المصارف المعتمدة ذات الفئة الأولى، أو مؤسسة مالية أخرى معترف بها)، والتي تثبت وجود الحسابات المصرفية أو غيرها من الأصول المنقولة، مثل السندات أو الأسهم، التي يمكن أن تغطي تكلفة الاستثمار الذي يقدر بمبلغ ٢٥٠٠٠٠ يورو على الأقل، والتي تؤكد نية مقدم الطلب في شراء العقار (عقد مع شركة قانونية أو مع مكتب عقارات).

و) وفي حالة مواطني البلدان غير الأوروبية ممن وقعوا على عقد لا تقل مدته عن ١٠ أعوام لإقامات الفنادق أو المساكن السياحية المفروشة في المنتجعات السياحية المتكاملة، على أن يكون الحد الأدنى من قيمة عقد الإيجار ٢٥٠٠٠٠ يورو على الأقل، يتعين أن ينص العقد على دفعة واحدة من عقد الإيجار نظير مدة تأجير العقار التي تبلغ عشرة أعوام.

وفي جميع الحالات المذكورة أعلاه، تُحدد قيمة العقار بناءً على قيمة العقار ذاته، أو عقد الإيجار المشار إليه في عقد الشراء. تمثل قيمة العقار - وفقاً للقانون ٢٠١٣/٤١٤٦ - المبلغ المذكور صراحةً في العقد، والذي تم عرضه مقابل عملية شراء العقار. وتعد القيمة المقدرة أو السوقية للعقار غير مهمة ما لم تطابق المبلغ الذي تم دفعه نظير شراء العقار بموجب العقد.

شرط تأشيرة الدخول للحصول على تصريح إقامة لأصحاب العقارات.

من الضروري الحصول على تأشير دخول للحصول على تصريح إقامة لملاك العقارات. وبعد صدور تصريح الإقامة، ومدته، تصبح التأشيرة غير ضرورية. ولخدمة الأطراف المعنية في المقام الأول، وقع الاختيار على تأشيرة إقامة ممتدة وذلك نظراً لميزات هذه التأشيرة التي يحصل عليها حاملها (حرية التنقل في منطقة شنغن، وفترة تصل إلى عام كامل، والحق في مرات دخول متعددة وما شابه ذلك). وقد اتضح من خلال الممارسة أن غالبية مواطني البلدان غير الأوروبية المعنيين يختارون تأشيرة إقامة قصيرة لدخول البلاد. وبناءً على هذه الحقيقة، يُعطى الحق في تقديم طلب للحصول على تصريح إقامة لأي مواطن من مواطني البلدان غير الأوروبية ممن يقيمون بصفة قانونية في اليونان وذلك بصرف النظر عن وضعهم أو نوع تصريح الإقامة الذي لديهم. ويشمل ذلك من يحملون تأشيرة إقامة قصيرة ومن يتقدمون بطلب اللجوء في البلاد.

مدة تصريح الإقامة لأصحاب العقارات.

يسري تصريح الإقامة هذا لمدة خمسة أعوام.

تجديد تصاريح الإقامة لأصحاب العقارات - المدة والشروط المسبقة.

يمكن تجديد تصريح الإقامة. وعلى نحو أكثر تحديداً، يجوز تجديد تصاريح الإقامة لنفس المدة وحسب عدد المرات التي يطلبها مقدم

الطلب. ولتجديد تصريح الإقامة، يتعين استيفاء الشروط التالية:

- يتعين أن يبقى العقار في ملكية مقدم الطلب كلية.
- يجب أن تكون عقود الإيجار ذات الصلة مستمرة.

لا يعوق التغيب عن البلاد عملية تجديد تصريح الإقامة. كما أن إعادة بيع العقار إلى مواطني دولة أخرى، خلال فترة سريان تصريح الإقامة، لا يمنح المالك الجديد الحق في الحصول على تصريح إقامة.

القسم ب:

إجراءات الإصدار والوثائق اللازمة للحصول على تصريح إقامة لأصحاب العقارات



إجراءات إصدار تصريح إقامة لأصحاب العقارات.

الخطوة الأولى: إصدار تأشيرة دخول إلى الأراضي اليونانية

يجب على الطرف المعني أن يقدم طلبًا للحصول على تأشيرة دخول إلى سلطة القنصلية اليونانية في بلده الأصلي.

الخطوة الثانية: جمع الوثائق اللازمة لإصدار تصريح الإقامة

يجب على مقدمي طلبات الحصول على تصريح إقامة لأصحاب العقارات، بقيمة ٢٥٠٠٠٠ يورو، تقديم الوثائق التالية:

- نسختين لوثيقة الطلب؛
- ثلاث صور ملونة حديثة؛
- نسخة معتمدة طبق الأصل من جواز سفر ساري أو وثائق سفر معترف بها في اليونان مع تأشيرة الدخول السارية ذات الصلة، حسبما يقتضي الأمر؛
- شهادة صحية من مستشفى عام باليونان أو طبيب خاص، تثبت أن مقدم الطلب (مقدمو الطلبات) (مواطني البلدان غير الأوروبية)، غير مصاب بأي حالة - وفقًا للمعايير الدولية المتعلقة بالأوبئة ومنظمة الصحة العالمية - قد تشكل خطرًا على الصحة العامة. وللحصول على هذه الشهادة، يجب على الطرف المعني الخضوع لفحص طبي، وأشعة سينية على الصدر، واختبار السل (اختبار مانتو). ملحوظة: يُعفى مواطني البلدان غير الأوروبية الذين يدخلون البلاد بتأشيرة إقامة ممتدة تم إصدارها وفقًا للمادة ٣٦ من القانون ٢٠٠٥/٣٣٨٦ من مطلب تقديم شهادة صحية كوثيقة مطلوبة لإصدار تصريح الإقامة، شريطة أن يقدموا نسخة مطبوعة ودقيقة من الشهادة الطبية المماثلة التي قدموها للسلطة القنصلية المختصة في بلدهم الأصلي. ويسمح بهذا الإعفاء بشرط استيفاء النسخة المماثلة للشهادة الطبية من دولة معترف بها أو مؤسسة خاصة حسب درجة مصداقية الخدمات الصحية في البلد غير الأوروبي، على أن تؤكد على أن مواطن البلد غير الأوروبي غير مصاب بحالة قد تشكل خطرًا على الصحة العامة وفقًا للمعايير الدولية المتعلقة بالأوبئة ومنظمة الصحة العالمية وأنه أيضًا غير مصاب بأي أمراض أخرى طفيلية أو معدية أو ناقلة لعدوى تستلزم فرض إجراءات السلامة لحماية الصحة العامة، ومن ثم تطبق عليه تمامًا أحكام المادة ١٠ من القانون ٢٠٠٥/٣٣٨٦، والقرار الوزاري رقم ٢٠٠٩/٩٣٣.

وحسب الحالة المحددة، قد يتطلب الأمر تقديم الوثائق التالية بالإضافة إلى تلك المذكورة أعلاه:

١. تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية ممن يمتلكون أو بحوزتهم عقارات في اليونان إما بشكل كلي أو بالاشتراك
- نسخة من العقد لشراء العقار أو العقارات التي يبلغ الحد الأدنى من قيمتها ٢٥٠٠٠٠ يورو
- التوثيق الذي يفيد بأن العقد مستوفي للشروط المنصوص عليها في القانون لمنح تصاريح الإقامة لأصحاب العقارات في اليونان (المادة ٦ الفقرة ٢ من قانون ٢٠١٣/٤١٤٦)، وتأكيد من الشهر العقاري بأن «عقد شراء العقار لا ينطوي على أي شروط، أو حالات مستثناة أو مواعيد نهائية وفقًا لأحكام الفقرة ٢ من المادة ٦ من القانون رقم ٢٠١٣/٤١٤٦، وأنه تم دفع المبلغ بالكامل».
- إثبات نقل الملكية من السجل العقاري المختص
- شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية، وللتصديق على أن هذه الحالة مستوفاة ينبغي قبول الأمور التالية:
- عقود التأمين التي وُقعت خارج اليونان بشرط أن تنص صراحة على أنها تغطي الطرف المعني طوال فترة إقامته في اليونان.
- عقود التأمين التي وُقعت في اليونان.

٢. تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية ممن يملكون عقارات في اليونان عن طريق كيان قانوني، حيث يمتلك مقدم الطلب جميع الأسهم

- نسخة من العقد لشراء العقار أو العقارات التي يبلغ الحد الأدنى من قيمتها ٢٥٠٠٠٠ يورو
- التوثيق الذي يفيد بأن «عقد شراء العقار لا يتضمن أي شروط، أو حالات مستثناة أو مواعيد نهائية وفقًا لأحكام الفقرة ٢ المادة ٦ من القانون رقم ٢٠١٣/٤١٤٦، وأنه تم دفع المبلغ بالكامل».
- إثبات نقل الملكية من السجل العقاري المختص
- نسخة من النظام الأساسي للكيان القانوني الذي يشير بوضوح إلى أن مواطن البلد غير الأوروبي يمتلك جميع أسهم الشركة
- شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية

٣. تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية ممن لديهم عقد إيجار - لا تقل مدته عن ١٠ أعوام - لإقامات الفنادق أو المساكن السياحية المفروشة في المنتجعات السياحية المتكاملة

- نسخة مصدقة من عقد الإيجار لإقامات الفنادق أو المساكن السياحية المفروشة في المنتجعات السياحية المتكاملة، التي تثبت دفع مبلغ واحد قدره ٢٥٠٠٠٠ يورو وتتضمن إشارة إلى منح ترخيص العملية ذات الصلة من قبل المنظمة اليونانية للسياحة القومية (GNTO)
- إثبات نقل الملكية من السجل العقاري في المكان الذي تم فيه نقل ملكية عقد الإيجار ذو الصلة
- شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية

٤. تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية الذين اشتروا عقارات في اليونان قبل سريان القانون ٢٠١٣/٤١٤٦:

- إذا كان المبلغ المقدم قبل سريان القانون ٢٠١٣/٤١٤٦ أقل من مائتين وخمسين ألف يورو (٢٥٠٠٠٠) وكانت القيمة السوقية (المقدّرة) الحالية للعقار تتجاوز هذا المبلغ أو تساويه، وجب إرفاق تصديق من الشهر العقاري في الوثائق المقدّمة، ينص على أنه «من خلال التحقق من العقد بالرقم لشراء عقار، يمكن الاستنتاج أنه قد تم استيفاء المبلغ بالكامل ذو الصلة بتكلفة العقار، وأنه لم يعد يتضمن أي شروط، أو استثناءات أو مواعيد نهائية، وأن القيمة السوقية (المقدّرة) للعقار بوضعها الحالي تعادل مبلغ»
- ويصبح من الضروري أيضاً في هذه الحالة تقديم عقد شراء العقار أو العقارات - على أن تكون قيمته ٢٥٠٠٠٠ يورو كحد أدنى - وإثبات نقل الملكية من السجل العقاري الذي نُقل منه العقد المذكور.

٥. تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية الذين يشترون قطع أرض أو مساحات ويشيّدون أحد المباني عليها. ويجب تقديم الوثائق الإضافية التالية:

- عقد شراء قطعة الأرض أو المساحة و
- الاتصال بشركة البناء لتأسيس/تجديد المسكن، والذي تم تقديمه لمكتب الضرائب وفقاً للقانون
- تصريح بناء باسم مقدم الطلب
- فواتير من المتعاقدين وإثباتات الدفع المناظرة

٦. تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية ممن لديهم عقد إيجار مشاركة لا تقل مدته عن عشرة أعوام، لأماكن الإقامة الفندقية أو أماكن الإقامة السياحية المفروشة في المنتجعات السياحية المتكاملة. ويجب تقديم الوثائق الإضافية التالية:

- عقد المشاركة الذي لا تقل مدته عن عشرة أعوام، والذي ينص على المبلغ المحدد الذي يتم دفعه كل عام.
- إثبات نقل الملكية من المكتب العقاري المختص
- تصديق من منظمة السياحة القومية اليونانية يفيد بأنه تم إبلاغها بإبرام عقد إيجار المشاركة هذا.

٧. تصاريح إقامة لأفراد العائلة ممن يعدون ضمن مواطني البلدان غير الأوروبية

- شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية
- شهادة حديثة للحالة العائلية من السلطات الأجنبية التي تصادق على القرابة العائلية

الخطوة الثالثة: تقديم الوثائق

يجب تقديم طلبات تصاريح الإقامة إلى القسم ذو الخدمات الشاملة التابع للسلطة اللامركزية في مكان الإقامة أو سلطات البلدية في موقع العقار في الحالات التي لم يتم فيها استكمال عملية نقل الإقامة من قبل سلطات الهجرة والأجانب التابعة للإدارة اللامركزية. ولمزيد من المعلومات عن حالتك، يرجى الاتصال بالبلدية التي يوجد فيها عقارك. وللحصول على قائمة بجميع البلديات والسلطات اللامركزية يرجى الاتصال بوزارة الداخلية من خلال هذا الرابط: <http://www.ypes.gr/en/>.

الخطوة الرابعة: الإجراءات المتبعة حتى الإصدار النهائي للتصريح

• عند الوصول

يجب على أي مواطن بلد غير أوروبي يعتزم امتلاك عقار - ولديه الوثائق الداعمة اللازمة - أو تأجير مساكن فندقية أو مساكن سياحية مفروشة - وكان قد حصل على تأشيرة دخول لهذا الغرض - استكمال الإجراءات المطلوبة لتقديم طلب للحصول على تصريح الإقامة قبل انتهاء صلاحية تأشيرة الدخول. وفي هذه الحالة، يستطيع مقدم الطلب المحتمل إتمام المعاملات والأعمال القانونية مع الجهات المختصة، وذلك باستخدام تأشيرة الدخول.

• إجراءات تقديم الطلب

يمكن إتمام عملية تقديم الطلب المتعلق بإصدار تصريح الإقامة، وتقديم الوثائق الإضافية، وتسليم تصريح الإقامة أو الرفض، أو أي وثائق إضافية من الملف ذو الصلة، إما شخصيًا أو عن طريق مواطن البلد غير الأوروبي، أو عن طريق وكيل. وهذا يعني أنه غير مسموح لمواطني البلد غير الأوروبي الذين لم يسبق لهم دخول اليونان بتقديم طلب للحصول على تصريح إقامة من خلال وكيل. ويسمح لمقدم الطلب دخول البلاد، وتعين محامي يمثله، إما من خلال إثبات صحة التوقيع الصادر من هيئة شرطة أو من خلال تفويض موثق، ثم مغادرة البلاد وعدم الحضور أثناء تقديم طلب الحصول على تصريح إقامة و/أو منح التصريح ذو الصلة. وبناءً على ذلك يجوز تقديم الطلب من خلال وكيل بشرط أن يقدم الشخص الذي يقدم الطلب أصل جواز سفر خاص بمواطن البلد غير الأوروبي. ويجوز الحصول على التصديق اللازم وتصريح الإقامة بنفس الطريقة. ويبقى الحكم ذو الصلة ساريًا حتى يتم تحديد وثيقة مستقلة تحل محل نوع تصريح الإقامة الموحد. وعند تقديم الوثيقة المستقلة، من الضروري حضور مواطن البلد غير الأوروبي، نظرًا للمطلب المتعلق بالحصول على البيانات ذات الصلة بالإحصاء الحيوي. وينبغي إرفاق الوثائق المذكورة في الخطوات السابقة وإرسالها مع الطلب.

• مراجعة الوثائق

ستصدر السلطات التي تسلم الطلب تأكيدًا بإتمام عملية تقديم الطلب، بشرط تقديم جميع الوثائق اللازمة مع هذا الطلب. ويسري هذا التأكيد لمدة عام واحد.

• الإطار الزمني لمعالجة التطبيق

لا يتأثر صاحب العقار بمدة معالجة طلبه، من لحظة تقديم الطلب إلى السلطات المختصة حتى صدور قرار الأمين العام للسلطة اللامركزية فيما يتعلق بتصريح الإقامة. وبعد تقديم الطلب، يحصل مقدم الطلب إيصلاً يؤكد تقديم الطلب، وهو إيصال يسري لمدة عام واحد.

يعتمد الوقت اللازم لمعالجة الطلب على المنطقة المحددة التي قُدم فيها الطلب وكمية الطلبات التي لم يبت فيها. وقد صدرت تعليمات إلى السلطات لإعطاء الأولوية لهذا النوع من التطبيق، كما بُذل جميع الجهود لمعالجة الطلبات في غضون شهرين.

• الأحكام التي تسري خلال فترة معالجة التطبيق

يستطيع مواطن البلد غير الأوروبي، الذي قدم طلبًا وحصل على إيصال التأكيد المذكور أعلاه، الإقامة بشكل قانوني في البلد طوال مدة إيصال التأكيد. ويحق لحامل إيصال التأكيد الحصول على فواتر تصريح الإقامة التي قدم طلبًا للحصول عليها. وبالتالي، يمكنه متابعة أي معاملة قانونية ذات صلة بنشاطه الاستثماري، ويمكنه إنجاز معاملات مع جميع السلطات المختصة.

• إصدار القرار

بمجرد تأكد هيئة الأجانب والهجرة التابعة للسلطة اللامركزية من استيفاء الطلب المقدم لجميع الشروط اللازمة، ووفقًا لقرار الأمين العام للإدارة اللامركزية، سيتم إصدار تصريح إقامة مدته خمسة أعوام.

إجراءات الحصول على تصاريح إقامة لأفراد العائلة.

وفقاً للمعلومات المذكورة أعلاه، يستطيع مواطني البلدان غير الأوروبية اصطحاب أفراد عائلاتهم، ممن سيحصلون على تأشيرة الدخول المناسبة.

ويحق لأفراد العائلة اختيار دخول البلاد في وقت لاحق بعد مقدم الطلب، الذي يعتمدون عليه في الحصول على حقوق إقامتهم. ويصدر لأفراد العائلة المذكورين تصريح إقامة بنفس مدة مقدم الطلب، ولكن هذا الطلب لا يتضمن الحصول على فرص عمل. ويصدر لأطفال مقدم الطلب - الذين دخلوا البلاد بموجب شروط ومتطلبات تصاريح الإقامة - تصريح إقامة مستقل عندما يبلغون سن ١٨ وهو تصريح قابل للتجديد سنوياً إلى أن يبلغوا سن ٢١. ويمكن عمل تجديدات إضافية وفقاً لقوانين الهجرة.

الوثائق والشهادات اللازمة لتجديد تصاريح الإقامة.

يتطلب تجديد تصريح الإقامة وثائق مختلفة تتضمن ما يلي:

- نسختين من وثيقة الطلب
- ثلاث صور ملونة حديثة
- نسخة معتمدة طبق الأصل من جواز سفر ساري أو وثائق سفر معترف بها في اليونان. وهناك بعض الاستثناءات التي تتطلب أن يقدم مقدم الطلب إعلان بين الأسباب المحددة لعدم قدرته على تقديم هذه الوثائق أو المستندات التي تؤكد عدم امتلاكه لهذه المستندات (على سبيل المثال مستندات من هيئة قنصلية تابعة لبلده الأصلي على أن تكون معتمدة رسمياً ومترجمة مسبقاً). وفي جميع الأحوال، يجب تقديم أي مستند من هيئة عمومية - سواء كانت من اليونان أو من البلد الأصلي لمقدم الطلب، للتحقق من معلومات هوية مقدم الطلب (جواز سفر، بصرف النظر عن انتهاء صلاحيته، أو بطاقة هوية، أو شهادة ميلاد). ويتم تقييم الاستثناءات حسب كل حالة على حدة.
- نسخة مصدقة من تصريح الإقامة السابق، في الحالات التي لم يرفق فيها التصريح مع جواز السفر الذي تم تقديمه.
- وبالإضافة إلى ذلك، وحسب الحالة المعنية، يلزم تقديم المستندات التالية لتجديد تصريح إقامة، شريطة أن يتم شراء العقار الذي تبلغ قيمته ٢٥٠٠٠٠ يورو:
 ١. تجديد تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية ممن يمتلكون أو يملكون عقارات في اليونان إما بشكل كلي أو بالاشتراك
 - إثبات تحويل الملكية من السجل العقاري المختص
 - شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية
 ٢. تجديد تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية ممن يملكون عقارات في اليونان عن طريق كيان قانوني، حيث يمتلك مقدم الطلب ١٠٪ من الأسهم
 - إثبات نقل الملكية من السجل العقاري المختص
 - شهادة من السجل التجاري العام (GEMI) أو المحكمة الإدارية، بعدم تغيير النظام الأساسي للكيان القانوني
 - شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية
 ٣. تجديد تصاريح إقامة لمواطني البلدان غير الأوروبية ممن لديهم عقد إيجار - لا تقل مدته عن ١٠ أعوام - المساكن الفندقية أو المساكن السياحية المفروشة في المنتجعات السياحية المتكاملة
 - إثبات نقل الملكية من السجل العقاري في المكان الذي تم فيه نقل ملكية عقد الإيجار ذو الصلة
 - شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية
 ٤. تجديد تصاريح الإقامة لأفراد العائلة، وفقاً للفقرة ١، المادة ٥٤ من القانون ٢٠٠٥/٣٣٨٦، ذوي الصلة بمواطن البلد غير الأوروبي
 - شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية
 - إعلان من الكفيل يفيد بعدم تغير ظروف العائلة
 - نسخة من شهادة الميلاد لأي طفل وُلد في اليونان

اللغة المطلوبة للتوثيق - هيئات الترجمة

يجب تقديم المستندات اللازمة لتقديم طلب تصريح إقامة باللغة اليونانية، فيما عدا الوثائق التي تصدرها جهات أجنبية، التي يلزم التصديق عليها. ويوجد نوعان من التصديق:

أ. ختم التصديق للبلدان الأطراف في اتفاقية لاهاي

ب. تصديق من القنصلية

ختم التصديق: بالنسبة للبلدان المنضمة كأطراف إلى اتفاقية لاهاي، والتي لم تصدر لها اليونان تحذيراً، تقبل الإدارة العامة ختم التصديق الذي تستخدمه السلطة الأجنبية المعنية على المستند الأجنبي.

شهادة من القنصلية: بالنسبة لأي بلدان ليست طرفاً في اتفاقية لاهاي، يجب تقديم شهادة من القنصلية اليونانية في البلد الأصلية.

يمكن إتمام ترجمة المستندات الأجنبية من خلال:

- أ. خدمة الترجمة في وزارة الشؤون الخارجية، أو
- ب. محامٍ، ويجب أن يكون عضواً في نقابة المحامين اليونانية، مع شهادة على توقيعه من قبل نقابة المحامين

التكلفة المرتبطة بإجراءات تقديم الطلب لتصريح الإقامة لأصحاب العقارات.

لا تخضع الأطراف المعنية إلا لرسوم التأشيرة، وهي ٧٥ يورو، إلا في الحالات التي تنص فيها الاتفاقيات الثنائية على تخفيض الرسوم أو التنازل عنها.

القسم ج:

أسئلة وأجوبة



هل من الضروري توكيل محامي لجمع الوثائق؟

لا يوجد شرط قانوني لجمع المستندات وتجهيزها عن طريق محامي. وفي الحالات التي يكون فيها مقدم الطلب من غير متحدثي اليونانية و / أو كان موجوداً خارج اليونان، فقد يكون من الأفضل طلب الدعم من ممثل أو وكيل قانوني، لتسهيل الإجراءات.

من الذي يعد ضمن أفراد العائلة؟

وفقاً للقانون، أفراد العائلة الذين يعدون ضمن مواطني البلدان غير الأوروبية داخل البلاد هم:
أ. الأزواج/ الزوجات.
ب. الأحماد المباشرين للأزواج/ الزوجات الذين تقل أعمارهم عن ٢١ سنة.

هل يمكن لوالدي أو أطفالي الذين تزيد أعمارهم عن ١٨ سنة، اصطحابي (سواء في حالات الاستثمارات الاستراتيجية أو في حالات ملكية العقار في اليونان)، وإدخالهم ضمن حكم العائلة؟ وماذا عن الأطفال الذين يصلون إلى سن ١٨ أثناء سريان تصريح إقامة آبائهم؟

لا يندرج الآباء أو من تزيد أعمارهم عن ٢١ سنة في الحكم المذكور أعلاه. وخلال فترة إقامة الأطفال يحق لهم الحصول على تصريح إقامة حتى بلوغ سن ٢١ سنة.
يُمنح الأطفال الذين يصلون إلى سن البلوغ أثناء فترة سريان تصريح الإقامة تصريح إقامة مستقل.

هل يحق للشركاء غير المتزوجين الحصول على تصريح إقامة؟

لا يدخل ضمن أفراد العائلة الشركاء غير المتزوجين.

هل يمكنني السفر إلى بلدان أخرى داخل الاتحاد الأوروبي بتصريح الإقامة الخاص بأصحاب العقارات؟ هل هناك أي شروط تتعلق بهذا الأمر؟

نعم. تعتبر تصاريح الإقامة طويلة الأمد صالحة بقدر ما يتعلق الأمر بحرية حركة الشخص في منطقة شنغن. يعد أي مواطن يحمل تأشيرة طويلة الأمد (مثل تصاريح الإقامة الصادرة لأصحاب العقارات) التي أصدرتها إحدى الدول الأعضاء وتكون سارية لمدة عام واحد، قادراً على السفر إلى الدول الأعضاء الأخرى لما يصل إلى ٣ شهور خلال فترة ستة شهور، بنفس الشروط التي تنطبق على حامل تصريح إقامة، كما يتم منحهم أيضاً الحق في مرات دخول متعددة.

هل يمكن اعتبار تصريح الإقامة تصريح عمل؟ هل أستطيع أنا أو زوجي أو الممثل القانوني لشركتي، أو أطفالي العمل في اليونان؟

لا يمنح تصريح الإقامة فرصة لأي نوع من أي أنواع العمل بأي حال من الأحوال. لا يشمل التوظيف، وفقاً للفقرة ٣، المادة ٣٦، من القانون ٢٠٠٥/٣٣٨٦، ممارسة نشاط اقتصادي بصفة مساهم أو كبير المسؤولين التنفيذيين.
ولا يُمنح أفراد العائلة الذين صدر لهم تصريح إقامة بنفس مدة الكفيل حق الوصول إلى سوق العمل.

هل يعطيني تصريح الإقامة الحق في تقديم طلب للحصول على الجنسية؟

لا تؤخذ في الاعتبار الأعوام التي يشملها تصريح الإقامة لأصحاب العقارات للأعوام اللازمة لمنح الجنسية للمقيمين.

هل يشمل مبلغ ٢٥٠٠٠٠ يورو ضريبة القيمة المضافة؟ ما هي قيمة الاستثمار اللازمة إذا كان مستند البيع / الملكية لا يتضمن اسم كلا الزوجين؟

يشير مبلغ ٢٥٠٠٠٠ يورو إلى السعر المبين على العقد. وفي حالات الملكية المشتركة للممتلكات العقارية من قبل الزوجين، يُمنح حق الإقامة لكلا الزوجين

هل يمكنني الحصول على أكثر من جزء واحد من العقار، بحيث تكون قيمتها الفردية أقل من ٢٥٠٠٠٠ يورو، إذا كانت القيمة المجتمعة تعادل ٢٥٠٠٠٠ يورو أو أقل من ذلك؟

يحق لك الحصول على حقوق إقامة بصرف النظر عما إذا كنت تمتلك عقار واحد أو أكثر، شريطة أن تساوي قيمتها المجتمعة ٢٥٠٠٠٠ يورو أو أكثر من ذلك.

هل يمكنني شراء عقار تجاري أو مجموعة من العقارات أو الأراضي السكنية والتجارية؟

ينص القانون على أن يكون السعر المذكور في العقد ٢٥٠٠٠٠ يورو. وهو لا يميز بين العقارات السكنية والتجارية.

هل هناك أي قيود تطبق على سوق العقارات؟ (مثل الموقع، أو المساحة بالأمتار المربعة، أو غيرها من العوامل).

هناك قيود على العقارات الواقعة في المناطق الحدودية.

تجدر الإشارة إلى أن المناطق الحدودية كما تم تعريفها هي محافظات دوديكانيز، وإفروس، وثيسبروشيا، وكاستوريا، وكيلكيس، ولسبوس، وكسانثي، وبروزة، وروثي، وساموس، وفلورينا، وخبوس، وجزر ثيرا وسكيروس، فضلاً عن مناطق نيفروكيبي السابقة في المحافظة السابقة التابعة لدراما؛ وياجونيوي وكونيتساس في محافظة يوانينا؛ وألموبيا والرها في ولاية بيلا، وسينتيكي في محافظة سيريس.

ويمكن أن تطلب الكيانات القانونية أو الفردية، التي تتأثر بالقيود المذكورة أعلاه، رفع الحظر عن المناطق الحدودية، بالإضافة إلى تطبيقها، والتي يجب أن تحدد بوضوح الاستخدام المقصود من العقار. ويتخذ قرار رفع الحظر وزير الدفاع، وذلك بعد تقديم طلب.

هل يمكنني السفر في بلدان منطقة شنغن مباشرة، بعد صدور تصريح إقامتي، من بلدي، أم أنه ينبغي علي المجيء أولاً إلى اليونان؟
يمكنك السفر إلى أي بلد في منطقة شنغن ترغب السفر إليها.

ما هو الترتيب المتعلق بحق الحصول على خدمات الصحة والتعليم؟ هل يحق لأطفال حامل تصريح الإقامة الذهاب إلى إحدى المدارس العامة اليونانية؟

يحق لحاملي تصريح الإقامة الحصول على فرص التعليم العام، على غرار فرص مواطني اليونان. وفيما يتعلق بحق الحصول على الخدمات الصحية، يجب أن يكون لدى مواطني البلدان غير الأوروبية - ممن تنطبق عليهم لوائح القانون الساري - تأمين يغطي مصاريف الرعاية الطبية والرعاية الصحية. ولإثبات هذا الشرط، يتم قبول الوثائق التالية:
- عقود التأمين التي تم توقيعها خارج اليونان والتي تنص صراحة على أنها تغطي مقدم الطلب طوال مدة إقامته في اليونان
- عقود التأمين التي تم توقيعها في اليونان

هل يمكنني شراء سيارة تحمل لوحات رخصة يونانية لاستخدامها في احتياجات النقل في البلاد؟
نعم، وذلك في إطار اللوائح المحددة التابعة لوزارة النقل، والتي تنطبق على مواطني البلدان غير الأوروبية.

هل يمكنني سحب رهن على الممتلكات للحصول على قرض؟
يمكنك سحب رهن بموجب الممتلكات، كما هو الحال بالنسبة لمواطني اليونان.

هل ينبغي على المشتري إثبات مدى قدرته الاقتصادية؟
يجب إثبات دخل مقدم الطلب من خلال الوثائق التي تثبت قدرته (مثل شهادة معترف بها من مصرف من الدرجة الأولى أو مؤسسة مالية رسمية أو غيرها من المؤسسات المعترف بها لحفظ السندات) وتؤكد وجود حسابات مصرفية أو غيرها من الأوراق المالية القابلة للتحويل، ولا سيما الأسهم والسندات (يتم التحقق مما ورد أعلاه عند إصدار تأشيرة نوع د). في جميع الحالات، وقبل العقد، يتم دفع ثمن العقار عن طريق شيك مصرفي أو من خلال أي طريقة مصرفية أخرى.

إذا اشترى ٨ مواطنين من بلدان غير أوروبية عقارًا نظير ٢٠٠٠٠٠ يورو، فهل يحق لجميع الملاك المشتركين الحصول على تصريح إقامة؟
نعم، شريطة أن يكون المبلغ الذي يستثمره كل واحد منهم ٢٥٠٠٠٠ يورو.

ما الذي يحدث في الحالات التي تسجل فيها لأحدهم جنحة في صحيفته الجنائية، سواء كان ذلك في بلده الأصلي أو في اليونان، أثناء فترة سريان تصريح إقامته؟
يؤدي ذلك الأمر إلى إلغاء تصريح الإقامة.

إذا كان لدى أحدهم تأشيرة طويلة الأجل لبلد مختلف في منطقة شنغن، هل ينبغي إلغاء هذه التأشيرة للحصول على تأشيرة الإقامة في اليونان؟
يستطيع مقدم الطلب من خلال تأشيرة شنغن صادرة من بلد مختلف الدخول إلى اليونان وتسوية أمور تتعلق بشراء العقار.

هل يبقى تصريح الإقامة ساريًا في حالة نقل العقار؟
في حالة نقل (الملكية) العقار، قبل نهاية فترة الخمسة أعوام، يفقد مواطن البلد غير الأوروبي حقه في الإقامة.

هل من الممكن تأجير العقار للغير؟
يحق لمواطني البلدان غير الأوروبية الذين يمتلكون عقارات في اليونان تأجير عقاراتهم.

