

يوليو ٢٠١٥

دليل موجز لتصاريح الإقامة لمالكي العقارات في اليونان



قدمت الحكومة اليونانية إجراءً للحصول على تصاريح إقامة دائمة، والتي يمكن تجديدها كل خمسة (5) أعوام، لأصحاب العقارات من قبل مواطني البلدان غير الأوروبية، وتتجاوز قيمتها 250000 يورو، متخذةً 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 أو توضيحات، يرجى الاتصال بالأمانة العامة للسكان والتضامن الاجتماعي في وزارة الداخلية (هاتف: + ٣٠ ٢١٣ ١٣٦ ١٠٢٩ - ٠٣٠ - ٠٣١، فاكس: + ٣٠ ٢١٣ ١٣٦ ١٣٨٨، 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 فهمًا دقيقًا وكاملًا، ينبغي على القراء الرجوع إلى مستندات القانون ذي الصلة: المادة ١٣٦ أ القانون ٢٠٠٥/٣٣٨٦ (الجريدة الحكومية الرسمية ٢١٢، العدد أ)، القرار الوزاري ٢٠٠٩-١٦/٣٣٩ (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 الإتحاد الأوروبي (اللائحة ٢٠١٣/٢٠٠٠ حسب الاقتضاء). 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، بصرف النظر عن أنواع تصاريح إقامة معينة يتم تقديم الطلبات للحصول عليها إلى إدارة سياسة الهجرة 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 دخلوا البلاد بطريقة قانونية بأي نوع من التأشيرات (النوع D أو C) أو الذين يقيمون بطريقة شرعية في البلاد، حتى لو كان تصريح الإقامة لديهم لا يسمح بتغيير نطاق الإقامة الذين حصلوا على تأشيرة إقامة ممتدة 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 ٢٠١٧/٤٠٢ (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.

وفي جميع الحالات المذكورة أعلاه، تُحدد قيمة العقار بناءً على قيمة العقار ذاته، أو عقد الإيجار المشار إليه في العقد الشراء. تمثل قيمة العقار – وفقًا للقانون ٢٠١٣٤/٤١٤٦٤٢٥١ – المبلغ المذكور صراحةً في العقد، والذي تم عرضه مقابل عملية شراء العقار. وتعد القيمة المقدّرة 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 تأشيرة دخول (تأشيرة إقامة ممتدة)، أي الدخول إلى البلاد بطريقة قانونية، للحصول على تصريح إقامة لملاك العقارات. وبعد صدور تصريح الإقامة، ومدته، تصبح التأشيرة غير ضرورية. . بموجب القانون ٢٠١٤/٤٢٥١، إن أي موطن تابع لبلد غير أوروبية قد دخل البلاد بطريقة قانونية وبحوزته تأشيرة من أي نوع أو يقيم إقامة قانونية في البلاد بغض النظر عن حالته أو نوع تصريح الإقامة يحق له التقدم بطلب للحصول على تصريح إقامة، ولخدمة الأطراف المعنية في المقام الأول، وقع الاختيار على تأشيرة إقامة ممتدة وذلك نظرًا 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 انتصح 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.

تصريح الإقامة هذا دائم، وسيكون ساريًا طوال الحياة. إلا أن حامل تصريح الإقامة يجب عليه تجديده كل خمس (5) سنوات.

تجديد تصاريح الإقامة لأصحاب العقارات - المدة والشروط المسبقة.

يجب تجديد تصريح الإقامة كل خمس (5) سنوات. وعلى نحو أكثر تحديدًا، 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 العقود/الإيجارات ذات الصلة مستمرة.

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

هـ) مواطني البلدان غير الأوروبية الذين يشترن أرضًا أو مساحة من الأرض ثم يبدؤون 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 ١٩٨٦/٦٥٢. يمثل عقد إيجار المشاركة - وفقًا لأحكام المادة ١ من القانون ١٩٨٦/٦٥٢ 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.

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

أ. الأزواج/ الزوجات.

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

الشروط المسبقة للحصول على تصريح إقامة لأصحاب العقارات في اليونان.

يجب استيفاء الشروط التالية للحصول على تصريح:

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 يمنح تصريح الإقامة إلا إذا كان الملاك زوجين أصحاب ملكية موحّدة 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 - سواءً كان ذلك مباشرة أو عن طريق كيان قانوني - أكثر من عقار واحد بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠٠٠٠ يورو على الأقل.

هـ) وفي حالة رغبة مقدمي الطلب في دخول البلد بواسطة تأشيرة من النوع (د)، ينبغي أن تدعم النية 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 السياحة 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.

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

أ. الأزواج/ الزوجات في سن أكبر من ١٨ سنة، وكذلك الأطفال غير المتزوجين تحت سن ١٨ سنة حيثما توجد رعاية مشتركة، بما في ذلك

الأطفال الذين يتم تبنيهم.

ب. الأطفال غير المتزوجين الآخرين تحت سن ١٨ سنة، من زوج آخر أو زوجة أخرى، بما في ذلك الأطفال الذين تم تبنيهم، بشرط أن يكون مقدم الطلب هو الوصي القانوني عليهم. يتم إصدار تصريح إقامة مستقل لأطفال مواطني البلدان غير الأوروبية الذين قُبِلوا في اليونان بناءً على شروط وأحكام المادة ١٣٦ وبلوغ سن الثامنة عشر.

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

أ. الأزواج/ الزوجات.

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

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 ٢٥٠٠٠ يورو، تقديم الوثائق التالية:

- نسختين لوثيقة الطلب؛
 - صورتان ملونتان حديثتان؛
 - نسخة معتمدة من جواز سفر ساري أو وثائق سفر معترف بها في اليونان مع تأشيرة الدخول السارية ذات الصلة، حسبما يقتضي الأمر؛
 - رسم يتم دفعه والحصول عليه من خلال نظام «e-paravolo» وفقًا لأحكام القانون ٢٠١٤/٤٢٥١، المادة ١٣٢، ويبلغ هذا الرسم ٥٠٠ يورو لتصاريح الإقامة لمدة تصل إلى خمس سنوات.
- 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
 - عقد شراء ينص على أن «عقد بيع وشراء العقارات لا يخضع لشروط أو إعفاءات، وتبلغ مبالغ الأسعار الإجمالية ...، وقد تم دفعه بالكامل من خلال شيك مصرفي أو معاملة مصرفية» وإثبات لنقل العقد من قبل 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 وُقِّعت خارج اليونان بشرط أن تنص صراحة على أنها تغطي الطرف المعني طوال فترة إقامته في اليونان.
 - عقود التأمين التي وُقِّعت في اليونان.

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

- عقد شراء ينص على أن «عقد بيع وشراء العقارات لا يخضع لشروط أو إعفاءات، وتبلغ مبالغ الأسعار الإجمالية ...، وقد تم دفعه بالكامل من خلال شيك مصرفي أو من خلال إيداع تحويل بنكي لحساب المستفيد الموجود في بنك في اليونان أو في مؤسسة اعتمادات نقدية تكون خاضعة لإشراف بنك اليونان، ويتم الإعلان عن التفاصيل الخاصة بها بشكل رسمي من خلال الأطراف أمام كاتب العدل الذي يقوم بكتابة العقد وكتابة تلك التفاصيل في العقد.» وإثبات لنقل العقد من قبل 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 وُقِّعت خارج اليونان بشرط أن تنص صراحة على أنها تغطي الطرف المعني طوال فترة إقامته في اليونان.
 - عقود التأمين التي وُقِّعت في اليونان.

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 ٢٥٠٠٠ 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 ٢٠١٢/٤١٤٦:

الخطوة الرابعة: الإجراءات المتبعة حتى الإصدار النهائي للتصريح

• عند الوصول

يجب على أي مواطن بلد غير أوروبي يعترف امتلاك عقار - ولديه الوثائق الداعمة اللازمة - أو تأجير مساكن فندقية أو مساكن سياحية مفروشة - وقد دخل البلاد بطريقة قانونية 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 المتعلقة بإصدار تصريح الإقامة، وتقديم الوثائق الإضافية، وتسلم 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. وحتى إذا كان الطلب المقدم المذكور قد قدمه وكيل، يجب على مقدم الطلب أن يكون في اليونان يوم تقديم هذا الطلب. ولا يسمح 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 أي هيئة عامة أو من خلال تفويض موثّق، 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 إما أصل جواز سفر خاص بمواطن البلد غير الأوروبي أو نسخة أو نسخة حقيقية من جواز سفر معتمدة من قبل محامي. ويجوز الحصول على التصديق اللازم شهادة بتقديم الطلب، وفضلاً عن تصريح 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

سُتصدر السلطات التي تتسلم الطلب تأكيدًا بإتمام عملية تقديم الطلب، بشرط تقديم جميع الوثائق اللازمة مع هذا الطلب. ويسري هذا التأكد لمدة عام واحد، ويشكل وثيقة إثبات حتى يتم إصدار تصريح الإقامة..

• 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 الهيئة التي تم تقديم الطلب إليها، إلا أنه لا يجوز أن يتجاوز شهرين بعد تقديم جميع الوثائق اللازمة إلى هذه الهيئة المختصة. 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 تُبذل 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 التأكد المذكور أعلاه، الإقامة بشكل قانوني في البلد طوال مدة إيصال التأكد (عام واحد). ويحق لحامل إيصال التأكد الحصول على فواتر تصريح الإقامة التي قدم طلبًا للحصول عليها. وبالتالي، يمكنه

- 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 أيضًا 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 يشترطون 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 وفقًا للقانون -

تصريح بناء باسم مقدم الطلب -

فواتر 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.

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

• شهادة من وكالة تأمين لتغطية تكاليف العلاج في المستشفى والرعاية الطبية. وللتصديق على أن هذه الحالة مستوفاة ينبغي قبول الأمور التالية:

• عقود التأمين التي وُقِّعت خارج اليونان بشرط أن تنص صراحة على أنها تغطي الطرف المعني طوال فترة إقامته في اليونان.

• عقود التأمين التي وُقِّعت في اليونان. 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 الخدمة الشاملة التابعة لإدارة الهجرة والأجانب في السلطة، حيث يوجد عقار الطرف المعني. ولمزيد من المعلومات عن حالتك، يرجى الاتصال بمركز الخدمة الشاملة التابع للسلطة اللامركزية التي يوجد فيها عقارك. يمكن العثور على قائمة بجميع مراكز الخدمة الشاملة ومعلومات جهات الاتصال الخاصة بها في القائمة المرفقة. 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/>.

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، ووفقاً 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. الأعضاء هم:

أ. الزوج / الزوجة

ب. المعالون المباشرون للزوجين، والذين يكون عمرهم أقل من ٢١ عامًا.

ج. الأقارب المباشرون للزوجين بشكل تصاعدي.

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 لأصحاب العقارات - تصريح إقامة مستقل عندما يبلغون سن ١٨ وهو تصريح قابل للتجديد سنويًا إلى أن يبلغوا إعادة لم شمل العائلة حتى سن ٢١. بعد ذلك، من الممكن الحصول على تجديد كتصريح إقامة مستقل حتى بلوغهم سن ٢٤ عامًا، ومن ثم يمكن التجديد أكثر من ذلك وفقًا لقانون الهجرة ذي الصلة ويمكن عمل تجديدات إضافية وفقًا لقوانين الهجرة.

الوثائق والشهادات اللازمة لتجديد تصاريح الإقامة.

يتطلب تجديد تصريح الإقامة وثائق مختلفة تتضمن ما يلي:

في جميع الحالات:

• طلب مملوء

• صورتان ملونتان حديثتان

• نسخة حقيقية معتمدة من جواز سفر ساري أو وثائق سفر معترف بها في اليونان.

• نسخة مصدقة من تصريح الإقامة السابق، في الحالات التي لم يرفق فيها التصريح مع جواز السفر الذي تم تقديمه.

• 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.

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

• تبقى الملكية تحت حيازة وملكية الطرف المعني، أو

- يظل عقد الإيجار محل السؤال ساريًا.

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

- تبقى الملكية تحت حيازة وملكية الطرف المعني، أو

- يظل عقد الإيجار محل السؤال ساريًا.

٤. تجديد تصاريح الإقامة لإفراد العائلة، وفقًا للمادة ٢٠، الحالة ب، الفقرة ٤ من القانون ٢٠١٤/٤٢٥١،، ذي 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 تحذيرًا، تقبل الإدارة العامة ختم التصديق الذي تستخدمه السلطة الأجنبية المعنية على المستند الأجنبي.

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

يمكن إتمام ترجمة المستندات العامة الأجنبية من خلال:

أ. خدمة الترجمة في وزارة الشؤون الخارجية، أو

ب. محامٍ، ويجب أن يكون عضوًا 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. تأمين تصريح الإقامة لمدة خمس سنوات بما يعادل مبلغ ٥٠٠ يورو.

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. الأحفاد المباشرين للأزواج/ الزوجات الذين تقل أعمارهم عن ٢١ سنة. أ. بالإضافة إلى الأطفال غير المتزوجين ممن هم دون سن الـ ١٨ في حالات الحضانة المشتركة، بما في ذلك الأطفال الذين تم تبنيهم.
- ب. ج. الأقارب المباشرين للزوجين بشكل تصاعدي. ر. المتزوجين ممن هم دون سن الـ ١٨، من الزوج الآخر، بما في ذلك الأطفال الذين تم تبنيهم، على أن يكون مقدم الطلب الوصي القانوني ليههم.

هل يمكن لأقاربي بشكل تصاعدي (أي والدي ووالدي ووالدة زوجتي)

أو أطفال 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 الـ ١٨ أثناء سريان تصريح إقامة آبائهم؟

لا يندرج الآباء أو الأطفال الكبار الأطفال ممن تزيد أعمارهم عن ٢١ سنة في الحكم أعلاه، باستثناء الأطفال الأكبر من ٢١ عامًا. ويتم منح أطفال مواطني الدول الأخرى الذين يتم السماح بدخولهم إلى اليونان بموجب شروط ومتطلبات تصريح الإقامة لملاك العقارات تصريح إقامة لجمع شمل أفراد الأسرة حتى عمر ٢١. ويعد ذلك، يمكن التجديد في شكل تصريح إقامة مستقل لمدة ٣ سنوات حتى بلوغ عمر ٢٤ عامًا، ثم يمكنهم تجديده بعد ذلك وفقًا لتشريع الهجرة ذي الصلة.

هل يحق للشركاء غير المتزوجين الحصول على تصريح إقامة؟

لا يدخل ضمن أفراد العائلة الشركاء غير المتزوجين.

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

نعم. تعتبر تصاريح الإقامة طويلة الأمد صالحة بقدر ما يتعلق الأمر بحركة 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، قادرًا 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 أيضًا الحق في مرار دخول متعددة.

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

لا يمنح تصريح الإقامة فرصة لأي نوع من أي أنواع العمل بأي حال من الأحوال. لا يشمل التوظيف، وفقًا للفقرة ٣٦، المادة ٢٠٣٦، من القانون ٢٠٠٥/٣٣٦١، 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 هذا الحق غير مضمن في الحقوق التي تسمح بالوصول المباشر إلى إمكانية الحصول على مواطنة دولة اليونان من خلال التجنس؛ بل إنه يمنح حامله بكل بساطة الحق في الحصول على الإقامة لفترة طويلة، مثل إقامة المقيم لفترة طويلة، وهو مؤهل وشروط مطلوب من أجل التجنس. ولكي يحصل الشخص على تصريح إقامة لمقيم لفترة طويلة، يجب أن يتم الوفاء بشروط البندين ٨٩ و ٩٠. L. ٢٠١٤/٤٢٥١ بشكل تراكمي.

هل يشمل مبلغ ٢٥٠٠٠ يورو ضريبة القيمة المضافة؟ ما هي قيمة الاستثمار اللازمة إذا كان مستند البيع / الملكية لا يتضمن اسم كلا الزوجين؟

يشير مبلغ ٢٥٠٠٠ 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 ٢٥٠٠٠ يورو، إذا كانت القيمة المجمعة تعادل ٢٥٠٠٠ 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 المجمعة ٢٥٠٠٠ 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 ٢٥٠٠٠ يورو. وهو لا يميز بين العقارات السكنية والتجارية.

هل هناك أي قيود تنطبق 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، وپروزة، ورودوبي، وساموس، وفلورينا، وخبوس، وجزر ثيرا وسكيروس، فضلاً عن مناطق نيفروكيي السابقة في المحافظة السابقة التابعة لدراما؛ وباجونيوي وكونينيساس في محافظة يونانينا؛ 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 للأطفال 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 علي المشتري إثبات مصدر دخلهم 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 ٢٠٠٠٠٠٠ 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، سواءً 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 الممتدة في اليونان؟

يستطيع مقدم الطلب من خلال تأشيرة شنغن صادرة من بلد مختلف الدخول إلى اليونان وتسوية أمور تتعلق بشراء العقار. وتعد تأشيرة الإقامة الممتدة ضرورية لإجراءات تقديم الطلب على النحو الذي يحدده القانون الحالي، لذلك من المستحسن حصول مقدمي الطلبات على تأشيرة إقامة ممتدة مقدّمًا.

هل يبقى تصريح الإقامة ساريًا في حالة نقل / إعادة بيع العقار؟

في حالة نقل (الملكية) العقار، يفقد مواطن البلد غير الأوروبي حقه في الإقامة. وفي حالة بيع العقار، أثناء فترة سريان تصريح الإقامة لمواطن دولة أخرى، يتم منح حق الحصول على تصريح الإقامة للمشتري الجديد بالإضافة إلى سحب تصريح الإقامة في نفس الوقت من البائع.

هل من الممكن تأجير العقار للغير؟

يحق لمواطني البلدان غير الأوروبية الذين يمتلكون عقارات في اليونان تأجير عقاراتهم.

ENTERPRISE GREECE

109 Vasilisis Sophias Avenue, 115 21 Athens GREECE
Tel.: +30 210 3355700, Fax: +30 210 3242079

www.enterprisegreece.gov.gr