

فبراير 2020

# دليل مختصر لتصاريح إقامة ملاك العقارات باليونان





## دليل مختصر لتصاريح إقامة ملاك العقارات باليونان

في إطار الرغبة في موقف يتميز بمزيد من الود تجاه مواطنين من دول ثالثة يرغبون في إمتلاك عقار باليونان ، قررت الحكومة إجراءات منح تصاريح الإقامة باليونان ، التي تتجدد كل خمس ( 5 ) سنوات ، لملاك العقارات التي تتجاوز قيمتها 250000 يورو. نعرض في هذا الدليل بطريقة ميسرة الطريقة والشروط والإجراءات والمستندات المطلوبة للحصول على تصريح الإقامة . في ذات الوقت ، يتضمن هذا الدليل إجابات على أسئلة تتعلق بنموذج تصاريح الإقامة الجديد لملاك العقارات .

في حالة الرغبة في الحصول على مزيد من المعلومات أو الإستفسارات ، بإمكانكم الإتصال بالأمانة العامة لسياسة الهجرة ، بوزارة الهجرة واللجوء

( رقم الهاتف : 031/ 030 2131361029 0030 رقم الفاكس : 0030 2131361239 ، البريد الإلكتروني :

GRinvestors@immigration.gov.gr ) وبإمكانكم زيارة موقعنا الإلكتروني (www.immigration.gov.gr/idioktites-akinon

## القسم الأول

معلومات عامة حول تصاريح  
إقامة ملاك العقارات باليونان



## تصاريح الإقامة باليونان عموماً .

تصريح الإقامة ( مستند الإقامة النهائي ) عبارة عن كافة أنواع المستندات التي تصدرها السلطات اليونانية والتي يُصرح بمقتضاها إلى مواطن من دولة ثالثة، غير عضو بالإتحاد الأوروبي ، أن يقيم بطريقة قانونية في الأراضي اليونانية ، وفقاً للوائح المنصوص عليها من الإتحاد الأوروبي ( لائحة 1030 /02 ، السارية ) . توجد عدة فئات لتصاريح الإقامة ، بالإضافة إلى عدة أنواع في كل فئة . وفقاً لنوع تصريح الإقامة يمنح حامل الإقامة الحق في الدخول إلى سوق العمل . تُقدم طلبات الحصول وتجديد تصاريح الإقامة إلى الإدارة المختصة بالأجانب والهجرة بالسلطة غير المركزية ذات العلاقة بمحل إقامة مقدم الطلب ، باستثناء بعض فئات الإقامة حيث تُقدم الطلبات لإدارة سياسة الهجرة في وزارة الهجرة واللجوء.

## تصاريح الإقامة لملاك العقارات ومن هو المقصود بها

يعد تصريح إقامة ملاك العقارات نوعاً جديداً من تصاريح الإقامة ويتعلق بمواطني دولة ثالثة ، غير عضو بالإتحاد الأوروبي ، دخلوا بطريقة شرعية إلى البلد بأى نوع من تأشيرات الدخول ( C أو D ) و يقيمون بصورة قانونية في اليونان ، حتى في حالة ما إذا كانوا يحملون تصريح إقامة لا يسمح بتغيير الغرض .

المستفيدون من حق الدخول والحصول على تصريح إقامة دائم ، الذي يتجدد كل خمس ( 5 ) سنوات ، هم :

- **المواطنون من دول ثالثة** ، لديهم كأشخاص طبيعيين أو معنويين ، مقرهم باليونان أو دولة أخرى - عضو بالإتحاد الأوروبي ، ملكية كاملة لأسهم أو حصص الشركات ، بحيازة كاملة ، ثروة عقارية باليونان ، تبلغ على الأقل مبلغ مائتان وخمسون ألف يورو ( 250000 يورو ) .
- **المواطنون من دول ثالثة** ، الذين أبرموا عقد إيجار لمدة عشر سنوات على الأقل لوحدة فندقية أو مساكن سياحية مفروشة في منتجعات سياحية متكاملة وفقاً للمادة الثامنة فقرة 2 من القانون رقم 4002 لسنة 2011 ( عدد الجريدة الرسمية 180 A' ) طالما تجاوزت قيمة الإيجار مبلغ 250000 يورو .

- **المواطنون من دول ثالثة** ، سواء كانوا مقيمين قانونياً ، بمقتضى تصريح إقامة في اليونان ، أو يرغبون في الدخول والإقامة باليونان ، الذين لديهم الملكية والحيازة الكاملة لثروة عقارية في اليونان ، التي قاموا بشراؤها قبل بدء سريان القانون رقم 4146 لسنة 2013 ، طالما كان المبلغ الذي قاموا بسداده أثناء الشراء يصل إلى مائتين وخمسين ألف يورو أو طالما تصل القيمة الموضوعية الحالية لثروتهم العقارية اليوم إلى مائتين وخمسين ألف يورو (250000 يورو).
- **المواطنون من دول ثالثة** ، الذين يشترون قطعة أرض زراعية أو قطعة أرض ويقومون بإنشاء مباني عليها ، طالما كان مجموع قيمة عقد الشراء وعقد المقاولاة لإنشاء المباني يصل على الأقل إلى مبلغ مائتان وخمسون ألف يورو (250000 يورو).
- **المواطنون من دول ثالثة** ، الذين أبرموا عقد إيجار بالمشاركة الزمنية ، وفقاً لما نص عليه القانون رقم 1652 لسنة 1986 . عقد الإيجار بالمشاركة الزمنية ، وفقاً للمادة الأولى من قانون 1652 لسنة 1986 ، يُعد تولى الإلتزام من جانب المؤجر أن يعطى الحق إلى المستأجر ، سنوياً ، خلال فترة سريان العقد ، لإستخدام الوحدة السياحية وأن يقدم له خدمات ذات علاقة وفقاً للمدة المنصوص عليها في العقد وان يقوم المستأجر بسداد مبلغ الإيجار المتفق عليه . المقصود بالوحدات السياحية ، لتطبيق القانون ، هي الوحدات الفندقية عموماً والمنشآت السياحية عموماً التي تعمل بتصريح من هيئة السياحة اليونانية (E.O.T) وتسرى عليها لوائح القانون بقرار من أمين عام هيئة السياحة اليونانية E.O.T . يتم احتساب التأجير بالمشاركة الزمنية عن الفترة من واحد (1) حتى ستين (60) عام .
- **المواطنون من دول ثالثة** ، الذين حصلوا على الملكية والحيازة الكاملة ، بموجب وصية ميراث أو تنازل من الوالدين ، لثروة عقارية تبلغ قيمتها الموضوعية مائتان وخمسون ألف يورو (250000 يورو) وبلغوا سن الرشد .
- **أعضاء عائلات مواطني الدول الثالثة المذكورين أعلاه .**

1. وفقاً للقانون ، المقصود بأعضاء عائلة موطن الدولة الثالثة ، هم :

1- الزوج / الزوجة

2- الزوج الآخر أو الرفيق الآخر الذي أبرم معه المواطن أو مواطنة الدولة الثالثة إتفاق تعايش في اليونان .

3- الأبناء الغير متزوجين المشتركين للزوجين أو الرفيقين ، أقل من 21 سنة .

4- الأبناء غير المتزوجين للقائم بالإعالة الزوج أو الرفيق الآخر ، طالما كانت الولاية قد أسندت قانوناً إلى القائم أو القائمة بالإعالة بالنسبة

لأبنائه أو بالنسبة لأبناء الزوج أو الرفيق الآخر ، وهم أقل من 21 سنة .

5- أقارب الأصل المباشرين للزوجين أو الرفيقين .

## شروط الحصول على تصريح إقامة لملاك العقارات باليونان

من أجل الحصول على " تصريح إقامة دائم لمستثمر " ، الذي يخضع للتجديد كل خمس (5) سنوات ، يجب إستيفاء الشروط التالية :

- 1) يجب أن تكون ملكية العقارات وحيازتها بالكامل لملاكها .
- 2) عند الملكية المشتركة على عقار تبلغ قيمته 250000 يورو على الأقل ، يتم منح حق الإقامة ، طالما كان الملاك المشتركين هم أزواج أو رفاق قد أبرموا إتفاق للتعايش المشترك . خلاف ذلك يتم منح حق الإقامة طالما كان المبلغ الذي إستثمره كل مالك شريك يبلغ 250000 يورو .
- 3) إذا حصل مالك العقار عليه ، بواسطة شخصية معنوية ، يجب أن تكون جميع الأسهم أو حصص الشراكة مملوكة له بالكامل .
- 4) يُمنح حق الإقامة في حالة ما إذا كان مواطن دولة ثالثة ، مالكاً ، بصفته شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، لأكثر من عقار واحد ، تبلغ قيمتها 250000 يورو على الأقل .
- 5) في حالة ما إذا كان الشخص المعنى يرغب في الدخول إلى البلد بتأشيرة دخول ، فيزا من فئة D ، فإن النية لشراء العقار يجب أن يتم إثباتها بمستندات تثبت القدرة المالية ( مثلاً شهادة من مصرف معتمد فئة A أو مؤسسة تمويلية رسمية أو مؤسسة معتمدة أخرى لحفظ الأوراق المالية ) يثبت بموجبها وجود حسابات مصرفية أو قيم منقولة أخرى ، خاصة سندات أو اسهم ، لتغطية رأس مال الإستثمار ، لمبلغ 250000 يورو على الأقل ونية الطالب لشراء العقار ( عقد تكليف إلى مكتب محاماة أو وسيط عقارات ) .

6) للمواطنين من الدول الثالثة الذين أبرموا عقد تأجير ، لمدة عشر سنوات على الأقل ، ل وحدات فندقية أو مساكن سياحية مفروشة في منتجعات سياحية متكاملة ، طالما كان مبلغ الإيجار يبلغ 250000 على الأقل ، بموجب ما هو منصوص عليه في العقد أو سداد مبلغ الإيجار دفعة واحدة الذي يعادل إيجار عشر سنوات للوحدة أو للمساكن السياحية المفروشة .

بالنسبة للحالات المذكورة اعلاه ، يثبت مبلغ الثروة العقارية من قيمة العقارات الواردة في العقد أو عقد الإيجار الجدير بالتوضيح أن مبلغ قيمة العقار وفقاً للقانون 4251 لسنة 2014 ، يقصد به المبلغ الوارد سداً صراحة بالعقد نظير الشراء والبيع . لا توجد أهمية للقيمة الموضوعية للعقار ، إلا إذا كانت هي المبلغ الوارد سداً بالعقد نظير البيع والشراء .

## تأشيرة دخول (VISA) - الحصول على تصريح إقامة لملاك العقارات

يعد الدخول القانوني لليونان ضرورياً ، من أجل الحصول على تصريح إقامة لملاك العقارات . بعد إصدار تصريح الإقامة وطوال مدة سريانه لا يتطلب الأمر الحصول على تأشيرة دخول . وفقاً للقانون رقم 4251 لسنة 2014 تتوافر إمكانية التقدم بطلب للحصول على تصريح إقامة ، لأي مواطن من بلد ثالث ، دخل بطريقة قانونية إلى اليونان بأي نوع من تأشيرات الدخول أو يقيم قانوناً باليونان بغض النظر عن نظام أو نوع تصريح إقامته .

## مدة تصريح الإقامة لملاك العقارات

تصريح الإقامة ذو طابع دائم ويسرى قيد الحياة . إلا أن حامل تصريح الإقامة يجب عليه تجديد تصريح الإقامة كل خمس (5) سنوات .

## تجديد تصريح الإقامة لملاك العقارات - الشروط

يُجدد تصريح الإقامة كل خمس ( 5 ) سنوات . يجب توافر الشروط التالية من أجل تجديد تصريح الإقامة :

- وجود الثروة العقارية في ملكية وحياسة الشخص ذو العلاقة .
- سريان عقود الشراء / الإيجار

في حالة وجود فترات للغياب من اليونان ، فهذا لا يعد سبباً مانعاً لتجديد تصريح الإقامة . في حالة بيع الثروة العقارية ، أثناء فترة سريان تصريح الإقامة إلى مواطن من بلد ثالث ، يمنح حق الحصول على تصريح الإقامة إلى المشتري الجديد وفي ذات الوقت إلغاء تصريح إقامة البائع .

## القسم الثاني

إجراءات إصدار تصريح الإقامة والمستندات المطلوبة  
لإصدار تصريح إقامة ملاك العقارات باليونان



## إجراءات إصدار تصريح الإقامة لملاك العقارات

### الخطوة الأولى : الحصول على تأشيرة دخول للأراضي اليونانية

يقوم الشخص المعنى بتقديم طلب للحصول على تأشيرة دخول إلى السلطة القنصلية اليونانية في بلد المنشأ .

### الخطوة الثانية : تجميع المستندات للحصول على تصريح الإقامة

لمنح تصريح الإقامة إلى ملاك ثروة عقارية باليونان ، قيمتها 250000 يورو ، مطلوب المستندات التالية :

- نموذج الطلب
- عدد أربع ( 4 ) صور ملونة حديثة ، من طراز جواز السفر مطبوعة وعلى إسطوانة مدمجة ( CD ) .
- صورة معتمدة من جواز السفر السارى أو من وثيقة السفر ، معترف به من اليونان ، تكون عليه تأشيرة الدخول المطلوبة سارية .
- رسم ، في صورة إلكترونية بمبلغ ألفين يورو ( 2000 يورو ) ، وفقاً لنص المادة 38 ، فقرة 8 من القانون رقم 4546 لسنة 2018 ( كود الرسم رقم 2112 ) . بالنسبة لأفراد العائلة ، يكون الرسم بمبلغ مائة وخمسين يورو ( 150 يورو ) ، ( كود الرسم رقم 2107 ) . لا يُطلب سداد الرسم بالنسبة للأطفال الغير بالغين ( أقل من 18 سنة ) .
- رسم في صورة إلكترونية ، وفقاً لنص المادة 1 من القانون 4018 لسنة 2011 ، بمبلغ 16 يورو ويتعلق بتكلفة طباعة تصريح الإقامة بصورة مستند مستقل ( كارت إلكتروني ) .
- شهادة من جهة تأمين لتغطية مصاريف العلاج والرعاية الطبية . لإثبات الوفاء بهذا الشرط ، يتم قبول ما يلي :  
- عقود تأمين تم إبرامها في الخارج ، طالما ذكرت صراحة أنها تغطي المستفيد طوال فترة إقامته باليونان .  
- عقود تأمين يتم إبرامها في اليونان .

في حالة إبرام عقد بيع عقار باى ثمن ، فإن البائع ، مواطن دولة ثالثة ، يجب عليه إحضار شهادة من إدارة الأجانب والهجرة المختصة بالسلطة اللا مركزية ، تتعلق بما إذا كان العقار المذكور قد تم استخدامه للحصول على تصريح إقامة دائم لمستثمر . ما سبق ذكره يُطبق بالمثل في حالة بيع عقار من فرد معنوي ، يتعلق الأمر بالأسهم أو حصص الشراكة التي يملكها بالكامل مواطن من دولة ثالثة .

### بالإضافة إلى ذلك ، حسب الحالة ، يجب تقديم المستندات التالية :

1- منح تصريح إقامة لمواطنين من دول ثالثة ، ملاك ، لهم الحيازة الكاملة بدون قسمة لعقارات باليونان .

- **عقد شراء** ، مذكور به أن ” عقد بيع وشراء العقار ، لا يخضع لشروط وإستثناءات ، تبلغ القيمة الإجمالية .....، تم سدادها بالكامل بشيك مصرفي مسطر في حساب مدفوعات المستفيد ، القائم في مؤسسة إئتمانية تعمل باليونان أو بواسطة تحويل إعتما ، وفقاً للتعريف رقم 24 من المادة الرابعة للقانون رقم 4537 لسنة 2018 ( 84 ' A ) في حساب مدفوعات المستفيد ، القائم في جهة لتقديم خدمات المدفوعات ، وفقاً للتعريف رقم 11 من المادة الرابعة للقانون رقم 4537 لسنة 2018 ، الذي يعمل باليونان . شهادة إبراء من الشهر العقاري بعدم وجود أعباء .

2- منح ترخيص إقامة لمواطنين من دول ثالثة ، لديهم ثروة عقارية باليونان ، بواسطة شخصية معنوية ، يكون ملكية أسهمها أو حصص الشراكة مملوكة لهم بالكامل .

- **عقد شراء** ، مذكور به أن ” عقد بيع وشراء العقار ، لا يخضع لشروط وإستثناءات ، تبلغ القيمة الإجمالية .....، تم سدادها بالكامل بشيك مصرفي مسطر في حساب مدفوعات المستفيد ، القائم في مؤسسة إئتمانية تعمل باليونان أو بواسطة تحويل إعتما ، وفقاً للتعريف رقم 24 من المادة الرابعة للقانون رقم 4537 لسنة 2018 ( 84 ' A ) في حساب مدفوعات المستفيد ، القائم في جهة لتقديم خدمات المدفوعات ، وفقاً للتعريف رقم 11 من المادة الرابعة للقانون رقم 4537 لسنة 2018 ، الذي يعمل باليونان . شهادة قيد نقل ملكية العقد في الشهر العقاري المختص وشهادة الشهر العقاري تفيد عدم وجود أعباء .

3- منح تصريح إقامة لمواطنين من دول ثالثة ، قاموا بشراء ثروة عقارية في اليونان ، قبل بدء سريان القانون رقم 4146 لسنة 2013 .

- **إذا كان المبلغ الذي تم سدا ، قبل بدء سريان القانون رقم 4146 لسنة 2013 ، عند شراء العقار ، أقل من مائتين وخمسين ألف يورو ( 250000 يورو ) لكن القيمة الموضوعية الحالية للعقار تتجاوز أو تتساوى مع المبلغ المذكور ، يجب أن تتضمن المستندات المقدمة شهادة من موثق العقود ، مذكور بها أن : ” بناء على مراجعة العقد رقم ..... لشراء عقار تبين سداد قيمة العقار بالكامل وبناء عليه لا يخضع العقد لشروط ، إستثناءات ومهل زمنية ، وتبلغ القيمة الموضوعية للعقار اليوم ، مبلغ ..... في ذات الوقت ، يجب في هذه الحالة تقديم نسخة من عقد شراء العقار بمبلغ 250000 يورو على الأقل ، شهادة نقل ملكية العقد من مكتب الشهر العقاري المختص ، شهادة من مكتب الشهر العقاري أو المكتب العقاري تفيد عدم وجود أعباء .**

## دليل مختصر لتصاريح إقامة ملاك العقارات باليونان

4- منح تصريح إقامة لمواطنين من دول ثالثة يشترون قطع أرض زراعية أو قطعة أرض ويقومون بإنشاء مبنى عليها . بالإضافة إلى ما سبق ، يجب تقديم:

- (أ) عقد شراء قطعة الأرض الزراعية أو قطعة الأرض
- (ب) إتفاق مقابولة للبناء / ترميم المسكن مسجل في مامورية الضرائب وفقاً للقانون
- (ت) ترخيص البناء بإسم المستفيد
- (د) فواتير المقاول أو المقاولون وإيصالات السداد الخاصة بها .

5- منح تصريح إقامة لمواطنين من دول ثالثة أبرموا عقود تأجير لوحدة فندقية أو مساكن سياحية مفروشة في منتجعات سياحية متكاملة لمدة عشر سنوات على الأقل .

نسخة من مستند موثق من مكتب التوثيق يتعلق بتأجير الوحدات الفندقية أو المساكن السياحية المفروشة في منتجعات سياحية مُتكاملة ، يفيد سداد مبلغ 250000 دفعة واحدة وتوجد بها إشارة إلى الحصول على علامة مزاولة النشاط من هيئة السياحة اليونانية EOT . شهادة تسجيل من مكتب الشهر العقارى المختص تفيد تسجيل عقد التأجير المذكور .

6- منح تصاريح الإقامة لمواطنين من دول ثالثة ، أبرموا عقد تأجير بنظام المشاركة الزمنية ، وفقاً لنصوص القانون رقم 1652 لسنة 1986 ، في وحدات فندقية أو منشآت سياحية عموماً تعمل بترخيص من هيئة السياحة اليونانية (EOT) . بالإضافة إلى ما سبق ذكره ، يجب تقديم ما يلي :

- (أ) عقد تأجير بنظام المشاركة الزمنية ، لمدة خمس سنوات على الأقل ، مذكور به القيمة المعادلة لكل عام .
- (ب) شهادة نقل الملكية من الشهر العقارى المختص
- (ت) شهادة من هيئة السياحة اليونانية EOT تفيد أنها على علم بإبرام التأجير المذكور بنظام المشاركة في الوقت .

7--منح تصريح إقامة لأفراد عائلة المواطن من دولة ثالثة .

شهادة قيد عائلي حديثة من السلطات بالخارج ، تفيد علاقة القرابة .

#### الخطوة الثالثة : تقديم المستندات

بموجب القرار الوزاري رقم 9907 بتاريخ 3-4-2019 ( عدد الجريدة الرسمية 1106 B' ) ، منذ 1-5-2019 فإن طلب الحصول على تصريح دائم لإقامة المستثمر ، مادة 20 ، فقرة ب من القانون رقم 4251 لسنة 2014 ، الساري ، يتم تقديمه إلى أية إدارة من نظام النافذة الواحدة ، بإدارات الأجانب والهجرة بالسلطات غير المركزية باليونان .

#### الخطوة الرابعة : الإجراءات حتى الإصدار النهائي لتصريح الإقامة إجراءات عند الوصول

المواطن من دولة ثالثة ، الذي يرغب بصورة ثابتة أن يستثمر في عقار أو في تأجير منشأة فندقية أو مسكن سياحي مفروش ، ودخل بطريقة قانونية ، يجب عليه ، خلال مدة سريان تأشيرة الدخول ، أن يقوم بإستكمال الإجراءات المطلوبة ، حتى تتسنى له إمكانية طلب الحصول على تصريح إقامة قبل إنتهاء تأشيرة الدخول . في هذه الحالة ، فإن الشخص المعنى يكون بإمكانه القيام بمعاملات قانونية مع الإدارات المختصة ، بإستخدام تأشيرة الدخول .

#### إجراءات تقديم الطلب

منذ 20/2/2017 بدأ تطبيق الإجراءات الجديدة للحصول على تصريح إقامة لمواطنين من الدول الثالثة ، في اليونان ، بموجب تطبيق لائحة الإتحاد الأوروبي رقم 380 / 2008 ، التي تنص على إصدار تصريح الإقامة الإلكتروني ، من كل الدول الأعضاء في الإتحاد الأوروبي ، بدلاً من الملصق الذي كان يوضع على جواز السفر الساري .

الإجراءات الجديدة لمنح تصاريح الإقامة ، بإستخدام الكارت الإلكتروني ، تؤدي إلى تغييرات في إجراءات تقديم طلب الحصول على تصريح إقامة ، في فئة تصريح إقامة دائم لمستثمر ، أي بموجب المادة 20 ب من القانون رقم 4251 لسنة 2014 ، الساري.

بالتالي ، عند تقديم طلب الحصول على تصريح إقامة دائم لمستثمر :

أ) إذا تقدم المستثمر بطلبه ، بشخصه أو برفقة وكيله المحامي ، عليه أن يقدم ، بالإضافة إلى الطلب وبقيّة المستندات المنصوص عليها قانوناً ( قرار وزاري مشترك 31399 بتاريخ 1-10-2018 / عدد الجريدة الرسمية B' 4366 - فئة 3.2 Γ ) ما يلي :

عدد 4 صور رقمية ، من طراز جواز السفر على ورق تصوير وعلى إسطوانة مدمجة (CD) ، نموذج توقيع رقمي ورسم بمبلغ 16 يورو ، الذي يعادل تكلفة توريد ، طباعة والإستخدام الأمين للكارت الإلكتروني ، في صورة رسم إلكتروني ، وأخذ بصمة من أصبعين .

## دليل مختصر لتصاريح إقامة ملاك العقارات باليونان

(ب) إذا تم تقديم الطلب من المحامي الموكل ، دون حضور المستثمر المعنى ، يتم إعطاء إخطار كتابي للشخص المعنى لتحديد تاريخ لأخذ البيانات البيومترية المطلوبة للحصول على تصريح الإقامة ، ويكون ذلك دائماً بالتفاهم مع المحامي الموكل ، حتى يتناسب التاريخ المحدد مع الشخص المعنى . إذا تغير برنامج سفرياته ولا يستطيع الحضور في التاريخ المحدد ، يجب عليه إخطار الإدارة المختصة في الوقت المناسب ، من خلال وكيله المحامي ، لتحديد تاريخ جديد لحضوره . في كافة الأحوال ، يجب الإنتهاء من فحص الطلبات لى أسرع وقت ولا يجب أن تبقى عالقة لفترة زمنية طويلة ، ويجب حضور الأشخاص المعنيين لاخذ بياناتهم البيومترية خلال مدة ستة شهور من تاريخ تقديم الطلب وفي كل الأحوال قبل مرور عام .

يتمتع حاملو تصريح إقامة دائم لمستثمر بإحدى المزايا الهامة ، بالإضافة إلى الدخول المبدئي لليونان ، فإنهم غير ملزمين بالإقامة في اليونان لأى فترة زمنية، دون أن يتأثر بأى شكل من الأشكال تصريح إقامتهم .

بالتالى ، وحيث أن المستثمر المعنى من المحتمل بعد تحرير عقد بيع وشراء العقار أو حتى بعد إيداع طلب الحصول على ” تصريح إقامة دائم لمستثمر ” أن يغادر اليونان ، من الهام أن يحدد وكيله المحامى ، لدى الإدارة المختصة ، التى يقوم بإيداع الطلب لديها ، حتى يتسنى التواصل من خلاله ، بين الإدارة وبينه ، إذا لزم الأمر .

### فحص إستيفاء المستندات

تقوم الإدارات المختصة بإستلام طلبات المواطنين من دول ثالثة ، لمنح تصاريح إقامة ، طالما كانت المستندات كاملة ، بإعطاء شهادة بإيداع الطلب ، تكون مدة سريانها سنة وتعد السند الرسمى حتى إصدار تصريح الإقامة .

### مدة فحص الطلب

لا يتاثر مالك العقار بمدة فحص طلبه ، منذ إيداع الطلب إلى الإدارات المختصة حتى صدور قرار أمين عام السلطة غير المركزية الذى يتعلق بتصريح الإقامة ، حيث أنه بعد إيداع طلبه ، يتم منحه شهادة بإيداع الطلب . تتفاوت المدة الزمنية المطلوبة لإصدار تصريح إقامة على أساس إدارة الإيداع ، إلا أنها لا تتجاوز عادة شهرين منذ إستلام جميع بيانات الملف من الإدارة المختصة .

### المزايا أثناء فترة فحص الطلب

مواطن الدولة الثالثة ، الذى قام بإيداع طلب الحصول على تصريح إقامة وإستلم شهادة إيداع الطلب ، يقيم بصورة قانونية فى اليونان ، طوال مدة سريانه ( مدة السريان سنة ) . يتمتع حامل شهادة إيداع الطلب بالحقوق التى يمنحها تصريح الإقامة المطلوب الحصول عليه . بالتالى ، يكون بإمكانه القيام بكافة المعاملات القانونية الخاصة بإكتمال الإستثمار وأن يتعامل مع كافة الإدارات المعنية .

### صدور القرار

تقوم إدارة الأجانب والهجرة بالإدارة غير المركزية ، بعد فحص توافر الشروط، بموجب قرار أمين عام السلطة غير المركزية ، بإصدار تصريح إقامة لمدة خمس سنوات .

## إجراءات منح تصريح إقامة لأفراد العائلة

بإمكان مواطنو الدول الثالثة أن يكونوا برفقة أفراد عائلتهم ، حيث يمنح لهم تأشيرة دخول مماثلة . المقصود بأفراد العائلة :

#### 1- الزوج / الزوجة

2- أحد الزوجين أو الرفيقين الذى قام أو قامت المواطن أو المواطنة من الدولة الثالثة بإبرام إتفاق تعايش فى اليونان .

3- الأبناء غير المتزوجين للزوجين أو الرفيقين ، أقل من 21 سنة .

4- الأبناء غير المتزوجين للقائم بالإعالة الزوج أو الرفيق الأخر ، طالما كانت الولاية قد أسندت قانوناً إلى القائم أو القائمة بالإعالة بالنسبة لأبنائه أو بالنسبة لأبناء الزوج أو الرفيق الأخر ، وهم أقل من 21 سنة .

5- أقارب الأصل المباشرين للزوجين أو الرفيقين .

أفراد العائلة غير ملزمون بتقديم الطلب للحصول على تصريح الإقامة الأول فى ذات الوقت مع المستثمر الذى يقوم بالإعالة ، حيث يمكنهم تقديم الطلب ، سواء فى ذات التاريخ أو فى تاريخ لاحق ، عندما يدخلون اليونان .

بالنسبة لأفراد العائلة يحصلون على تصريح إقامة له ذات مدة السريان مع تصريح إقامة القائم بالإعالة ، إلا أنه لا يمنحهم إمكانية الدخول إلى سوق العمل.

بالنسبة لابناء مواطنى الدول الثالثة ، الذين تم قبولهم باليونان ، وفقاً للشروط والمواصفات التى تتعلق بتصاريح إقامة ملاك العقارات ، يتم منحهم تصريح إقامة بغرض لم الشمل العائلى ، حتى سن 21 سنة . بعد سن 21 سنة بالإمكان تجديد تصاريح الإقامة بتصريح إقامة مستقل لمدة ثلاث سنوات ، حتى بلوغهم سن 24 سنة ثم يكون بالإمكان التجديد وفقاً لما تنص عليه تشريعات الهجرة .

يتحمل أفراد العائلة ذات الإلتزام بالنسبة لأخذ البيانات البيومترية . يسرى إلتزام أخذ بصمات الأصابع على جميع مواطنى الدول الثالثة ، الذين يبلغ سنهم أكثر من ست ( 6 ) سنوات ، بينما يسرى إلتزام التوقيع الرقمى لجميع المواطنين الذى يبلغ سنهم أكثر من 12 سنة .

## مستندات تجديد تصاريح الإقامة

يحتاج تجديد تصاريح الإقامة إلى مستندات مختلفة . تتضمن المستندات المشتركة ما يلي :

- نموذج الطلب
- أربع ( 4 ) صور ملونة حديثة ، مطبوعة ومُخزنة على إسطوانة مدمجة ( CD).
- صورة طبق الأصل من جواز السفر السارى أو من وثيقة السفر المعترف به من بلدنا .
- صورة معتمدة من تصريح الإقامة السابق ، في حالة ما إذا كان تصريح الإقامة غير مُلصق على جواز السفر الذى يتم تقديمه .
- شهادة من جهة تأمين لتغطية مصاريف العلاج والرعاية الطبية . لإثبات إستيفاء هذا الشرط ، يمكن قبول :
  - عقود تأمين تم إبرامها في الخارج ، طالما نصت صراحة أنها تغطى الشخص المعنى طوال فترة إقامته باليونان .
  - عقود تأمين يتم إبرامها في اليونان .

أيضاً ، على اساس الحالة ، تُطلب المستندات التالية ، من أجل تجديد تصريح الإقامة، طالما تم شراء ثروة عقارية بمبلغ 250000 يورو :

- 1- تجديد تصريح إقامة لمواطنين من دول ثالثة ، ملاك ، حائزين بالكامل ، دون قسمة ، لعقارات في اليونان . تستمر الثروة العقارية في ملكية وحياسة الشخص المعنى أو يستمر سريان عقود الإيجار المنصوص عليها .
- 2-- تجديد تصريح إقامة مواطنين من دول ثالثة ، يملكون ثروة عقارية في اليونان بواسطة شخصية معنوية ، حيث يملكون اسهمها وحصص الشراكة لها بالكامل . تستمر الثروة العقارية في ملكية وحياسة الشخص المعنى أو يستمر سريان عقود الإيجار المنصوص عليها .
- 3- تجديد تصريح إقامة مواطنين من دول ثالثة أبرموا عقود تأجير وحدات فندقية أو مساكن سياحية مفروشة في منتجعات سياحية مُتكاملة ، لمدة عشر سنوات على الأقل . تستمر الثروة العقارية في ملكية وحياسة الشخص المعنى أو يستمر سريان عقود الإيجار المنصوص عليها .

4- تجديد تصريح الإقامة وفقاً للمادة 20 ، حالة ب ، فقرة 4 من القانون رقم 4251 لسنة 2014 لأفراد عائلة مواطن الدولة الثالثة .

شهادة من جهة تأمين لتغطية مصاريف العلاج والرعاية الطبية .

إقرار من القائم بالإعالة بعدم حدوث تغيير في حالته العائلية .

وفقاً لتشريعات الهجرة ، من أجل تجديد تصاريح الإقامة لكافة الفئات ، يجب تقديم طلب التجديد قبل شهرين من إنتهاء تصريح الإقامة السابق . بالإمكان التقدم بطلب حتى بعد إنتهاء المهلة في مدة لا تتعدى شهر من تاريخ الإنتهاء مع وجوب سداد غرامة تبلغ 100 يورو .

خلال تجديد تصريح الإقامة ، يجب على الشخص المعنى أن يعطى من جديد بيانات بيومترية ( صور رقمية وبصمات الأصابع ) ، مما يعنى إتباع الإجراءات المذكورة أعلاه ، بمعنى أنه في حالة عدم الطلب بشخصه ، فيجب على الشخص المعنى وأفراد عائلته الحضور في التاريخ المحدد ، بناء على التفاهم مع وكيله المحامى .

## إستبدال تصاريح الإقامة

جميع المواطنين من دول ثالثة ، الذين حصلوا بالفعل على تصريح إقامة في صورة ملصق على جواز سفرهم ، ليس من الضروري قيامهم بإستبداله بتصريح الإقامة الإلكتروني ، حيث يتم قبوله لجميع المعاملات ، سواء بداخل اليونان أو في جميع الدول الأخرى - الأعضاء بالإتحاد الأوروبي ، حتى إنتهاء التصريح . سوف يحدث إستبدال التصريح بتصريح الإقامة الإلكتروني ، سواء عند تجديده أو في حالة ضرورة إعادة إصداره نظراً لإنتهاء أو ضياع جواز السفر ، الذى تم لصق التصريح عليه .

## قيد مكان الميلااد ( مدينة ) الطالب

يكون قيد مكان الميلااد إجبارياً عند تسجيل بيانات طلب الحصول على تصريح الإقامة . إذا لم يكن مكان الميلااد مكتوباً في جواز السفر ، على الطالب إحضار وثيقة رسمية من دولة الميلااد أو المنشأ ، مترجمة رسمياً ومُعتمدة ، تفيد صراحة بمكان الميلااد . في ترجمة هذه الوثيقة ، يجب ضمان كتابة مكان الميلااد بحروف لاتينية ، حتى ولو كانت لغة بلد المنشأ لا تستخدم الحروف اللاتينية .

## لغة المستندات لتقديم الطلب - جهة الترجمة

يتم تقديم المستندات المطلوبة لطلب الحصول على تصريح إقامة ، باللغة اليونانية، بإستثناء المستندات الصادرة من سلطات بالخارج ، التي يجب التصديق عليها .

التصديق نوعان :

أ- ختم التصديق وفقاً لإتفاقية لاهاي ( Apostille )

ب- تصديق قنصلي

التصديق وفقاً لإتفاقية لاهاي : بالنسبة لجميع الدول التي إنضمت إلى إتفاقية لاهاي ، والتي لم تحفظ اليونان عليها ، فإن الإدارة العامة تقبل هذا التصديق (Apostille) ، الذي يوضع من السلطة الأجنبية بالخارج على المستند الأجنبي .

تصديق قنصلي : بالنسبة لجميع الدول التي لم تنضم إلى إتفاقية لاهاي ، من الضروري التصديق من السلطة القنصلية اليونانية في بلد منشأ المستند .

تُترجم المستندات الرسمية الأجنبية من :

أ- إدارة الترجمة بوزارة الخارجية اليونانية

ب- محام - عضو نقابة المحامين مع التصديق على صحة توقيعه من نقابة المحامين.

## تكلفة إجراءات طلب الحصول على تصريح إقامة ملاك العقارات

يخضع المعنيون إلى سداد رسم للحصول على تصريح إقامة يبلغ 2000 يورو .

رسم طباعة كارت الإقامة الإلكتروني

عند إيداع طلب الحصول على تصريح إقامة ، يُسدد الرسم ذو العلاقة ، الذي يتعلق بتكلفة توريد ، طباعة والتعامل الأمن لكارت الإقامة الإلكتروني . هذا الرسم مستقل عن الرسم المطلوب وفقاً لكل حالة ، ويتم سداده حتى مع وجود إعفاء على الشخص المعنى من سداد رسم ( مثلاً الأبناء غير البالغين ) ويتم تحصيله في صورة رسم إلكتروني . يلتزم جميع المواطنون من بلد ثالث بسداد هذا الرسم ، ممن تقدموا بطلبات للحصول على تصريح إقامة وتنتهى بإصداره، بما فيهم الأبناء أقل من 6 سنوات ، الذين لا يتطلب الأمر أخذ بصمات أصابعهم .

## القسم الثالث

أسئلة متكررة



## دليل مختصر لتصاريح إقامة ملاك العقارات باليونان

هل يمنحني تصريح إقامة مالك ثروة عقارية أو تصريح إقامة مستثمر دائم ، الحق في تقديم طلب للحصول على الجنسية ؟

بموجب القرار الوزاري 7.3.2018/ 6353/130181 ( عدد الجريدة الرسمية 2018/ 1208 / B ) تمت إضافة هذا السند إلى السندات التي تسمح بتقديم طلب للحصول على الجنسية اليونانية بواسطة التجنس . في هذه الحالة يجب على المعنيين إستيفاء مجموع الشروط الواردة في قانون الجنسية اليونانية بالنسبة لإجراءات الحصول على الجنسية اليونانية بواسطة التجنس . يسرى القرار الوزاري المذكور أعلاه على المشتري للعقارات ولا يسرى على أفراد عائلتهم ، الذين يجب عليهم أن يخضعوا أولاً لنظم إقامة طويلة المدة ، مثل نظام المقيم لمدة طويلة ، وهو سند مطلوب للتجنس .

هل يشمل مبلغ ال 250000 يورو الضريبة المضافة على المبيعات ؟ ما هو مبلغ الإستثمار إذا تضمن سند الملكية / عقد البيع ، إسم الزوج والزوجة ؟ يتعلق مبلغ ال 250000 يورو بالمبلغ الوارد في العقد . في حالة حيازة العقار بدون قسمة من الزوجين ، يمنح حق الإقامة إلى كلا الزوجين .

هل بإمكان الحصول على أكثر من ملكية بقيمة فردية أقل من 250000 يورو وقيمة إجمالية مساوية أو أكبر ؟ يحق للأشخاص المعنيين الحصول على تصريح إقامة ، بغض النظر عما إذا كانوا يملكون ملكية واحدة أو أكثر ، بشرط أن القيمة الإجمالية تكون مساوية أو أكبر من 250000 يورو .

هل أستطيع شراء عقار تجارى أو خليط من العقارات التجارية أو السكنية أو الأراضى ؟

القانون ينص على مبلغ 250000 قيمة العقد ، دون تمييز بين العقارات التجارية أو السكنية .

هل هناك بعض القيود المفروضة على شراء العقار ؟ ( مثلاً الموقع ، المساحة بالمتربيع وغيرها ) .

إذا كانت المنطقة التي ترغبون أن تحصلوا فيها على حقوق عينية في عقار ، موجودة في مناطق حدودية ، هناك بعض القيود . الجدير بالذكر أن المناطق الحدودية المحددة هي محافظات ذوديكانيسو ، إفرو ، تسبورتيا ، كاستوريا ، كيلكيس ، لسفوس ، كسانثي ، پريفيزا ، رودوبي ، ساموس ، فلورينا وخيوس ، جزيرة ثيرا وجزيرة سكيروس ، ومناطق نيفروكوبي ودراما ، پوغوني وكونيتسا بمحافظة يونانيا ، مناطق الموپيا وإديسا بمحافظة بيلا ومنطقة سينديكي بمحافظة سيريس . بإمكان الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ، الذين تسرى عليهم القيود المذكورة أعلاه أن يطلبوا رفع الحظر بالنسبة للمناطق الحدودية بالتقدم بطلب من جانبهم ، حيث يجب ذكر الغرض من إستخدام العقار . يتم رفع القيود المفروضة بناء على قرار من وزير الدفاع الوطنى ، بناء على طلب من الشخص المعنى .

طالما حصلت على تصريح الإقامة ، هل أستطيع السفر إلى بلدان إتفاقية شنجن مباشرة من بلدى أو يجب أن أحضر أولاً إلى اليونان ؟ بإمكانكم دخول أى بلد في إتفاقية شنجن .

هل من الضروري تعيين محام لجمع المستندات ؟

لا يوجد إلزام قانونى لتجميع المستندات والتصرف فيها بواسطة محام . لكن طالما لا تتحدثون اللغة اليونانية أو إنكم في مكان خارج اليونان ، ربما يكون من الأفضل لكم أن تحصلوا على معونة من ممثل / وكيل أو مستشار قانونى ، من أجل التيسير عليكم في جمع والتصرف في المستندات .

من يُعدون أفراد عائلتي ؟

- 1- الزوج / الزوجة
- 2- أحد الزوجين أو الرفيقين الذى قام أو قامت المواطن أو المواطنة من الدولة الثالثة بإبرام إتفاق تعايش في اليونان .
- 3- الأبناء غير المتزوجين للزوجين أو الرفيقين ، أقل من 21 سنة .
- 4- الأبناء غير المتزوجين للقائم بالإعالة الزوج أو الرفيق الآخر ، طالما كانت الولاية قد أسندت قانوناً إلى القائم أو القائمة بالإعالة بالنسبة لأبنائه أو بالنسبة لأبناء الزوج أو الرفيق الآخر ، وهم أقل من 21 سنة .
- 5- أقارب الأصل المباشرين للزوجين أو الرفيقين .

بالنسبة لأفراد العائلة الذين يمكنهم مرافقتي ( في حالة إمتلاك عقارات باليونان ) هل يشمل اقارب أصلى المباشرين ( أى الوالدان من جانبي والوالدان من جانب زوجي أو زوجتي ) وأبنائى البالغين ؟ أبنائى الذين خلال إقامتهم باليونان يصلون إلى العام 18 من سنهم ، هل يحق لهم الحصول على تصريح إقامة ملاك عقارات ؟

يشمل الوالدين لكن لا يشمل الأبناء فوق 21 سنة . بالنسبة لأبناء مواطنى الدول الثالثة الذين يتم قبولهم في اليونان بالشروط التي تتعلق بتصاريح الإقامة لملاك العقارات ، يمنح تصريح إقامة بغرض لم الشمل العائلى حتى سن 21 سنة . بعد سن 21 سنة من الممكن مد التجديد بتصريح مستقل لمدة ثلاث سنوات حتى بلوغهم سن 24 سنة ثم بالإمكان التجديد وفقاً لما تنص عليه تشريعات الهجرة .

هل يحق للرفاق ، بدون زواج ، الحصول على تصريح إقامة ملاك العقارات ؟ تعريف أفراد العائلة لا يشمل الرفاق بدون زواج .

هل أستطيع السفر إلى دول أخرى في الإتحاد الأوروبي بإستخدام تصريح إقامة ملاك العقارات ؟ هل هناك شروط لهذا الموضوع ؟

نعم . مع الأخذ في الإعتبار المساواة بين تصاريح الإقامة والتأشيرات طويلة المدة ، فيما يتعلق بحرية التنقل للمستفيد في منطقة إتفاقية Schengen ، فإن كل مواطن من بلد ثالث ، يحمل تأشيرة طويلة المدة ( مثل تصاريح إقامة ملاك العقارات ) ، ممنوحة من دولة عضو بالإتحاد الأوروبي وتسرى لمدة سنة ، بإمكانه السفر إلى دول أخرى أعضاء لمدة ثلاثة شهور كل ستة شهور ، بذات الشروط ، التي تسرى على حامل تصريح الإقامة ويُمنح له حق الدخول المتعدد .

هل يستطيع تصريح الإقامة أن يعتبر تصريح عمل ؟ هل يستطيع

زوجي / زوجتي أو الممثل القانوني لشركتي ، أبنائى أو أنا شخصياً ، أن نعمل باليونان؟

لا يمنح تصريح الإقامة بأى حال من الأحوال حق القيام بالعمل بأى شكل من الأشكال . أيضاً ، لا يُمنح الدخول في سوق العمل إلى أفراد العائلة الذين حصلوا على تصريح إقامة مساوية في المدة للقائم بالإعالة .

### ما هو نظام الحصول على التعليم والخدمات الصحية ؟ هل يستطيع أبنائي دخول مدرسة يونانية عامة ؟

يستطيع حاملو تصريح إقامة الحصول على التعليم العام ، كما هو الحال بالنسبة لليونانيين. فيما يتعلق بالحصول على الخدمات الصحية ، فإن المواطنين من دول ثالثة ، الذين يخضعون لأحكام هذا القانون ، يجب أن يكون مؤمن عليهم لتغطية مصاريف العلاج والرعاية الطبية .  
 لإثبات إستيفاء هذا الشرط ، يمكن قبول :  
 أ- عقود تأمين تم إبرامها في الخارج ، طالما نصت صراحة أنها تغطي الشخص المعنى طوال فترة إقامته باليونان .  
 ب- عقود تأمين يتم إبرامها في اليونان .

### هل أستطيع شراء سيارة تحمل لوحات يونانية من أجل التنقل في البلد ؟

بالطبع ، بالشروط الخاصة التي تقرها وزارة النقل بالنسبة لمواطنين من دول ثالثة .

### هل من واجبي إثبات القدرة المالية ؟

يجب إثبات دخل الشخص المعنى مستندات تثبت القدرة المالية ( مثلاً شهادة من مصرف معتمد فئة A أو مؤسسة تمويلية رسمية أو مؤسسة معتمدة لحفظ الأوراق المالية ) ، تفيد وجود حسابات مصرفية أو قيم منقولة أخرى ، خاصة سندات أو أسهم ( يتم فحصها من أجل إصدار تأشيرة دخول فيزا من فئة D ) . في جميع الأحوال ، قبل كل عقد ، يتم سداد قيمة الثروة العقارية بشيك مصرفي مسطر أو بطريقة مصرفية أخرى .

### في حالة قيام 8 أشخاص معنيون ، بالمشاركة ، في شراء عقار نظير مبلغ 200000 يورو ( مليونان يورو ) ، هل يستطيع جميع الملاك المشاركون أن يحصلوا على تصريح إقامة ؟

نعم ، بشرط أن المبلغ المستثمر من كل واحد منهم يبلغ 250000 يورو .

### ماذا يحدث إذا تغيرت بالسالب صحيفة الحالة الجنائية لشخص ما في بلد المنشأ أو في اليونان أثناء فترة سريان تصريح إقامته باليونان ؟ يحدث إلغاء لتصريح الإقامة .

إذا كان لدى شخص ما تأشيرة متعددة الدخول ” شنجن ” لبلد آخر ، هل تُلغى هذه التأشيرة من أجل الحصول على تأشيرة دخول اليونان ؟  
 بتأشيرة دخول ” شنجن ” لبلد آخر ، يستطيع الشخص المعنى الدخول إلى اليونان وتخليص أمور تهمة لشراء عقار .

في حالة نقل ملكية / إعادة بيع العقار ، هل يستمر سريان تصريح الإقامة ؟  
 في حالات نقل ملكية العقار ، فإن مواطن البلد الثالث ، يفقد حق الإقامة .  
 في حالة إعادة بيع العقار ، أثناء سريان تصريح الإقامة إلى مواطن آخر من بلد ثالث ، يُمنح حق تصريح الإقامة إلى المشتري الأول وفي ذات الوقت إلغاء تصريح إقامة البائع .

### هل هناك إمكانية لتأجير العقار إلى أطراف ثالثة ؟

تتوافر إلى مواطنين من بلدان ثالثة ، ملاك عقارات ، إمكانية التأجير .



---

 **ENTERPRISE GREECE**  
INVEST & TRADE

بالتعاون مع

  
HELLENIC REPUBLIC  
MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS

  
HELLENIC REPUBLIC  
MINISTRY OF  
DEVELOPMENT AND INVESTMENTS

  
HELLENIC REPUBLIC  
Ministry of Migration & Asylum

---

 **Greece  
My Residence**  
Golden Visa Programme  
 

ENTERPRISE GREECE

109 Vasilisis Sophias Avenue, 115 21 Athens Greece

Tel.: +30 210 3355700, Fax: +30 210 3242079

[www.enterprisegreece.gov.gr](http://www.enterprisegreece.gov.gr)