

Κ. ΚΑΡΑΤΣΟΛΗΣ
Ε. ΤΣΙΑΝΤΙ
& ASSOCIATES

DTK
L A W F I R M

Νέες Ρυθμίσεις για τις Στρατηγικές Επενδύσεις

Κωδικοποίηση
ν. 5297/2026
(Α' 64/28.04.2026)

Επιμέλεια

Δρ. Κωνσταντίνος Καρατσώλης
Δικηγόρος - Εταίρος

Ελευθερία Βολάκη
Δικηγόρος - Εταίρος, LL.M.

Λία Καράβα
Ασκ. Δικηγόρος

ΝΕΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Κωδικοποίηση ν. 5297/2026 (Α' 64/28.04.2026)¹

Πρόσφατα ψηφίστηκε ο ν. 5297/2026 (ΦΕΚ Α' 64/28.04.2026) «Απλούστευση του Πλαισίου άσκησης οικονομικών δραστηριοτήτων του ν. 4442/2016 - Ορισμός αρχών για την εφαρμογή του πλαισίου εποπτείας Οικονομικών δραστηριοτήτων και αγοράς Προϊόντων του ν. 4512/2018 - Ρυθμίσεις για την προστασία των γεωγραφικών ενδείξεων για χειροτεχνικά και βιομηχανικά προϊόντα και λήψη αναγκαίων μέτρων για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2023/2411 - **Ενίσχυση της αναπτυξιακής δραστηριότητας και των στρατηγικών επενδύσεων** - Απλοποίηση του δεσμικού πλαισίου για το υπαίθριο εμπόριο και λοιπές διατάξεις».

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Δ' του Μέρους ΣΤ' του νέου νόμου τίθεται σε εφαρμογή ένα ριζικά αναμορφωμένο πλαίσιο διαδικασιών, οργάνων και κινήτρων για την ένταξη στο νόμο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4864/2021). Κύριος σκοπός των νέων ρυθμίσεων σύμφωνα με την έκθεση συνεπειών ρύθμισης είναι η επιτάχυνση των διαδικασιών αδειοδότησης και ο καλύτερος συντονισμός στην αξιολόγηση των επενδυτικών προτάσεων.

Οι βασικές αλλαγές στο υφιστάμενο πλαίσιο εντοπίζονται καταρχάς στην διαδικασία ένταξης στο νόμο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4864/2021) ενώ προστίθενται νέες διατάξεις στο πλαίσιο εκπόνησης ΕΣΧΑΣΕ. Ειδικότερα και ειδικότερα στα εξής:

- Σύσταση Τμήματος Υποδοχής Επενδύσεων και Προγραμμάτων Χρηματοδότησης στη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, το οποίο θα υποδέχεται και διαχειρίζεται τα αιτήματα χαρακτηρισμού μιας επένδυσης ως Στρατηγικής.
- Σύσταση Επιτροπής Αξιολόγησης Αιτήσεων Στρατηγικών Επενδύσεων
- Καταργείται η διαδικασία χαρακτηρισμού μιας επένδυσης ως Στρατηγικής Επένδυσης του ν. 4864/2021 που τηρούνταν μέχρι τη γνωμοδότηση της ΣΕΣΕ και την έγκριση της ΔΕΣΕ
- Σε περίπτωση μεταβολής ενός επενδυτικού σχεδίου, η κρίση περί του ουσιώδους ή μη χαρακτήρα της μεταβολής επαφίεται πλέον στη Γενική Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων η οποία θα κρίνει εάν απαιτείται νέα απόφαση ΔΕΣΕ.
- Προβλέπονται μεταβατικές ρυθμίσεις για επενδυτικά σχέδια για τα οποία έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα στην Enterprise Greece.

¹ Το παρόν δεν συνιστά νομική συμβουλή, αλλά έχει ενημερωτικό χαρακτήρα.

Άρθρο νόμου

Αλλαγές που έχουν επέλθει

Άρθρο 213

«Σύσταση Επιτροπής Αξιολόγησης Αιτήσεων Στρατηγικών Επενδύσεων»

Με την αξιολογούμενη ρύθμιση τροποποιείται το άρθρο 2 του ν. 4864/2021 (Α' 237). Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο αναμόρφωσης της διαδικασίας αξιολόγησης αιτήσεων **για τον χαρακτηρισμό επενδυτικών σχεδίων ως Στρατηγικών Επενδύσεων, συστήνεται Επιτροπή Αξιολόγησης Αιτήσεων Στρατηγικών Επενδύσεων**, προβλέπονται οι αρμοδιότητές της και παρέχεται νομοθετική εξουσιοδότηση στους Υπουργούς Ανάπτυξης και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για τη συγκρότησή της, τον ορισμό των μελών της και τους όρους λειτουργίας της.

Άρθρο 216

«Σύσταση Τμήματος Υποδοχής Επενδύσεων και Προγραμμάτων Χρηματοδότησης στη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης»

Με τη νέα διάταξη προστίθεται άρθρο 10Α στον ν. 4864/2021 και συστήνεται στη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης **Τμήμα Υποδοχής Επενδύσεων και Προγραμμάτων Χρηματοδότησης (εφεξής Τμήμα)**, ως κεντρικό σημείο εξυπηρέτησης ενδιαφερόμενων επενδυτών. Αρμοδιότητές του Τμήματος είναι:

- α)** η ενημέρωση για το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις Στρατηγικές Επενδύσεις,
- β)** η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για την προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων,
- γ)** η παραλαβή αιτήσεων για την ένταξη των επενδύσεων στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων,
- δ)** ο έλεγχος της τυπικής πληρότητας του επενδυτικού φακέλου,
- ε)** η ανάρτηση σε δημόσια διαβούλευση των βασικών στοιχείων του φακέλου και της επιτελικής σύνοψης της επενδυτικής πρότασης στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και
- στ)** η μέριμνα για τη λήψη των αναγκαίων γνωμοδοτήσεων από λοιπούς φορείς.

Ειδικά για επενδύσεις έρευνας και ανάπτυξης προβλέπεται ειδική διαδικασία και συνεργασία του Τμήματος με τη Γενική Γραμματεία Έρευνας και Καινοτομίας του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Άρθρο νόμου

Αλλαγές που έχουν επέλθει

Άρθρο 217

«Υποβολή και τεκμηρίωση αίτησης χαρακτηρισμού επένδυσης ως στρατηγικής»

Με την εν λόγω διάταξη τροποποιείται το άρθρο 12 ν. 4864/2021 (Α' 237), περί υποβολής και τεκμηρίωσης αίτησης χαρακτηρισμού επένδυσης ως στρατηγικής. Ειδικότερα, οι αιτήσεις για τον χαρακτηρισμό επενδυτικού σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης **υποβάλλονται πλέον στο Τμήμα Υποδοχής Επενδύσεων και Προγραμμάτων Χρηματοδότησης (εφεξής Τμήμα)**, αντί της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.»

Επιπλέον ορίζεται ότι οι φορείς επένδυσης με την αίτηση υπαγωγής στο ν. 4864/2021 καταβάλλουν **«παράβολο» αντί «διαχειριστικής αμοιβής»** για την κάλυψη δαπανών για τους ελέγχους και την αξιολόγηση των επενδυτικών φακέλων.

Άρθρο 214

«Αίτηση παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και Παραλίας»

Σκοπός της εν λόγω τροποποίησης είναι να αποτυπώνεται ορθά ο φορέας που παραλαμβάνει τον επενδυτικό φάκελο ενός φορέα επένδυσης κατά την αίτηση για τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού του σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης, ήτοι το Τμήμα Υποδοχής Επενδύσεων και Προγραμμάτων Χρηματοδότησης της Γενικής Γραμματείας Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, το οποίο συστήνεται με το άρθρο 216 του νέου νόμου.

Άρθρο 219

«Μεταβολές επενδυτικού σχεδίου»

Με τη νέα διάταξη τροποποιείται η παρ. 2 άρθρου 15 ν. 4864/2021 **σε περιπτώσεις μεταβολών** των επενδυτικών προτάσεων των Στρατηγικών Επενδύσεων. Ειδικότερα στην περίπτωση αυτή **δεν απαιτείται η γνώμη της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.»** για την έκδοση απόφασης επί των μεταβολών από τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.).

Άρθρο νόμου

Αλλαγές που έχουν επέλθει

Άρθρο 220

«Υποχρεώσεις Φορέα επένδυσης»

Άρθρο 222

«Προέγκριση οικοδομικής άδειας για τις στρατηγικές επενδύσεις»

Σε κάθε περίπτωση μεταβολής του επενδυτικού σχεδίου ή του φορέα της επένδυσης και με την επιφύλαξη της παρ. 5 του άρθρου 29 ν. 4864/2021, για τα επενδυτικά σχέδια, τα οποία έχουν ενταχθεί μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. στις στρατηγικές επενδύσεις, ο επενδυτής οφείλει να γνωστοποιήσει τη μεταβολή στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων, η οποία, εντός δέκα (10) ημερών από τη λήψη της γνωστοποίησης ενημερώνει τον επενδυτή για το ουσιώδες ή μη της μεταβολής και ακολούθως για την αναγκαιότητα ή μη έκδοσης απόφασης της Δ.Ε.Σ.Ε..

Σε περίπτωση ουσιώδους μεταβολής και αναγκαιότητας έκδοσης νέας απόφασης της Δ.Ε.Σ.Ε., ο επενδυτικός φάκελος υποβάλλεται εκ νέου στο Τμήμα και ο φορέας της επένδυσης καταβάλλει το ένα τρίτο (1/3) του παραβόλου.

Ο φορέας της επένδυσης φέρει το βάρος της πληρότητας, ακρίβειας και αλήθειας των υποβαλλόμενων στοιχείων και υποχρεούται να συνεργάζεται με το Τμήμα του άρθρου 10Α και τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων, καθώς και τη Συντονιστική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.), εφόσον κληθεί προς τούτο, προκειμένου να συμπληρωθούν ελλείψεις του φακέλου.

Για τα επενδυτικά σχέδια που έχουν ενταχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις, η προέγκριση εκδίδεται από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 35 του ν. 4495/2017.

Διαγράφεται πλέον η πρόβλεψη περί έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής άδειας για τα επενδυτικά σχέδια τα οποία έχουν υποβληθεί προς αξιολόγηση στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.».

Άρθρο νόμου

Αλλαγές που έχουν επέλθει

Άρθρο 224

«Εργοταξιακός λιμένας σε ακίνητα στρατηγικών επενδύσεων»

Προστίθεται νέα παρ. 5 στο άρθρο 14Α του ν. 3986/2011 με το εξής περιεχόμενο:

Σε ακίνητα στρατηγικών επενδύσεων του ν. 3894/2010 (Α' 204), του ν. 4608/2019 (Α' 66) και του ν. 4864/2021 (Α 237) για τα οποία εκπονείται ΕΣΧΑΣΕ, οι υφιστάμενες τουριστικές λιμενικές εγκαταστάσεις της παρ. 1 επέχουν θέση εργοταξιακού λιμένα κατά το στάδιο της κατασκευής των σχετικών έργων και βασικής λιμενικής υποδομής για τη μεταφορά προσώπων, υλικών και εξοπλισμού και την τροφοδοσία κατά το στάδιο της λειτουργίας των σχετικών τουριστικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που εγκρίνονται με την απόφαση της παρ. 7 του άρθρου 12 ή με την απόφαση της παρ. 1 του άρθρου 13. Αν με το ΕΣΧΑΣΕ δεν εγκριθεί ο εργοταξιακός λιμένας του πρώτου εδαφίου, ο φορέας υλοποίησης της επένδυσης οφείλει να επαναφέρει τη λιμενική υποδομή στην προτέρα κατάσταση. Ως προς την τήρηση των κανόνων μέτρων ασφαλείας υπεύθυνος είναι ο φορέας υλοποίησης της επένδυσης.

Άρθρο 226

«Καθορισμός προσπέλασης από τη Θάλασσα»

Προστίθενται νέα εδάφια στο άρθρο 7 παρ. 1 ν. 4864/2021 με το εξής περιεχόμενο:

Με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για χρήση τουρισμού - αναψυχής ή τουριστικού παραθεριστικού χωριού, δύναται να καθορίζεται και η προσπέλαση από τη θάλασσα, τηρουμένων των προϋποθέσεων νόμιμης εκτέλεσης και λειτουργίας του λιμενικού έργου που απαιτείται για τη Θαλάσσια προσπέλαση. Μετά την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου, η θαλάσσια προσπέλαση μέσω του λιμενικού έργου αδειοδοτείται κατά τις κείμενες διατάξεις. Ως προς την τήρηση των κανόνων μέτρων ασφαλείας υπεύθυνος είναι ο Φορέας υλοποίησης της επένδυσης.

Άρθρο νόμου

Αλλαγές που έχουν επέλθει

Άρθρο 230

«Μεταβατικές διατάξεις»

Με την αξιολογούμενη ρύθμιση προβλέπονται οι μεταβατικές διατάξεις, σύμφωνα με τις οποίες, οι αιτήσεις που φορείς επένδυσης έχουν υποβάλλει μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, ήτοι έως 28-04-2026, προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», για τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού τους σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης, θα συνεχίσουν να υπάγονται στην αρμοδιότητά του, εκτός αν ο επενδυτικός φορέας υποβάλει παραίτηση από την αίτησή του, οπότε η διαδικασία θα εκκινήσει εκ νέου ενώπιον του αρμόδιου Τμήματος του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Άρθρο 231

«Καταργούμενες διατάξεις»

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται:

(...)

θ) οι υποπερ. **γα)** και **γγ)** της περ. **γ)** της παρ. 1 του άρθρου 2 και το άρθρο 13 του ν. 4864/2021 (Α' 237), περί ορισμού κατηγοριών και κριτηρίων στρατηγικών επενδύσεων και περί προδικασίας χαρακτηρισμού επένδυσης ως στρατηγικής αντίστοιχα.

Ειδικότερα, καταργούνται τα εξής:

- Η προδικασία χαρακτηρισμού μιας επένδυσης ως Στρατηγικής Επένδυσης του ν. 4864/2021 που τηρούνταν μέχρι τη γνωμοδότηση της ΣΕΣΕ και την έγκριση της ΔΕΣΕ.
- Η σύσταση τριμελούς επιτροπής για τον χαρακτηρισμό ενός επενδυτικού σχεδίου ως «Εμβληματικής Επένδυσης Εξαιρετικής Σημασίας».

Κ. ΚΑΡΑΤΣΟΛΙΣ
Ε. ΤΣΙΑΝΤΙ
& ASSOCIATES

DTK
L A W F I R M

Επιμέλεια

Δρ. Κωνσταντίνος Καρατσώλης
Δικηγόρος - Εταίρος

Ελευθερία Βολάκη
Δικηγόρος - Εταίρος, LL.M.

Λία Καράβα
Ασκ. Δικηγόρος