

# ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

## NΟΜΟΘΕΣΙΑ

Για την ΗΤΚ ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 4495/2017 και ειδικότερα τα:

- άρθ.52
- άρθ. 53
- Άρθ.55
- άρθ.57
- άρθ.59
- άρθ.61
- άρθ.63
- άρθ.53
- άρθ.54
- άρθ.56
- άρθ.58
- άρθ.60
- άρθ.62

καθώς και η με Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105

## ΆΡΘΡΟ 52

### Σκοπός

- . Αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας.
- . Παρακολούθηση και έλεγχος των μεταβολών τους κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους.
- . Για τη διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών.

Επίσης, η ΗΤΚ είναι απαραίτητα σήμερα καθώς όπως προέκυψε για κάθε κτίριο υπάρχουν διάφορες καταγραφές στα εμβαδά τους, που μάλιστα τις περισσότερες φορές δεν συμφωνούν μεταξύ τους δηλαδή:

Άλλο εμβαδόν με βάση την Οικοδομική Άδεια (αν υπάρχει), άλλο εμβαδόν έχει δηλωθεί στη ΔΕΗ, άλλο εμφανίζεται στο έντυπο Ε9 της Εφορίας κ.ά.

Αυτή η έλλειψη ταύτισης των τετραγωνικών στις διάφορες καταχωρήσεις του ακινήτου δημιουργεί προβλήματα στην σωστή καταγραφή του.

Αυτό μάλιστα, φάνηκε πρόσφατα κατά την διαδικασία δήλωσης των «ξεχασμένων» τετραγωνικών στους Δήμους, όπου πολλοί ιδιοκτήτες διαπίστωσαν ότι δήλωναν άλλα τετραγωνικά στο Ε9 και άλλα στη ΔΕΗ μέσω του Δήμου.

**Επομένως**, με την ταυτότητα του κτιρίου κάθε ιδιοκτήτης θα έχει πλήρη εικόνα για την νομιμότητα ή μη του κτιρίου του καθώς και την ενεργειακή και στατική κατάσταση του.

# Άρθρο 53

## ΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου : φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου και ειδική αναφορά στο ΚΑΕΚ του οικοπέδου
2. Ηλεκτρονική ταυτότητα διηρημένης ιδιοκτησίας : φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας και ειδική αναφορά στο ΚΑΕΚ της διηρημένης ιδιοκτησίας
3. Πιστοποιητικό πληρότητας : Εκδίδεται από εξουσιοδοτημένο ιδιώτη μηχανικό. Φέρει μοναδικό αριθμό
4. Εξουσιοδοτημένος μηχανικός : ο μηχανικός που ορίζεται από τους κυρίους του έργου.

# Άρθρο 54

## Συμπλήρωση ΗΚΤ – Έκδοση Πιστοποιητικών

- Α) Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής δικαιολογητικά:
- i. Στέλεχος οικοδομικής άδειας
  - ii. Όλα τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια (αρχιτεκτονικά, στατικά , Η/Μ εγκαταστάσεις, μελέτη προσβασιμότητας)
  - iii. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης
  - iv. Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ)
  - v. Δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών
  - vi. Δελτίο δομικής τρωτότητας ή μελέτη στατικής επάρκειας
  - vii. Πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου εφόσον υπάρχουν.
- Η Ηλεκτρονική ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα κάτωθι δικαιολογητικά:
- i. Στέλεχος οικοδομικής άδειας
  - ii. Όλα τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια
  - iii. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας

iv. Πιστοποιητικό ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ)

v. Δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών

vi. Σχέδια κατόψεων που αποτυπώνουν την πραγματική κατάσταση της διηρημένης ιδιοκτησίας

vii. Δελτίο δομικής τρωτότητας ή μελέτη στατικής επάρκειας.

viii. Πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών εφόσον υπάρχουν.

## ΠΡΟΣΟΧΗ

- Ενημέρωση της ΗΚΤ ή της διηρημένης αυτοτελούς ιδιοκτησίας γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης
- Αν προηγηθεί η έκδοση ΗΤΚ που περιλαμβάνει τις αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες δεν εκδίδεται ηλεκτρονική ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες.

## Άρθρο 55

### ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΚΑΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ – ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ

Για την υποβολή της ΗΚΤ , τα κτίρια διακρίνονται σε δύο κατηγορίες

. Κατηγορία 1

α) Κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο, ΟΤΑ Και Ν.Π.Δ.Δ.

β) Κτίρια συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, βιβλιοθήκες, μουσεία κ.ά)

γ) Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων

δ) Τουριστικά καταλύματα άνω των 300 τ.μ.

ε) Κτίρια Εκπαίδευσης (ιδιωτικά και δημόσια)

στ) Κτίρια Υγείας & Πρόνοιας (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα κ.ά)

ζ) Σωφρονιστήρια

## - Κατηγορία 2

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια και οι αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες

## ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ

Η ΗΚΤ για την κατηγορία 1 γίνεται μέσα σε πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του παρόντος νόμου όπως ορίζεται στο άρθρο 62 αυτού δηλαδή από τις

Για τα λοιπά κτίρια η ΗΚΤ γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου ή της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας και η σχετική δήλωση προσαρτάται στο συμβόλαιο μεταβίβασης .

## Άρθρο 56

### ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

- . Η Δήλωση γίνεται ανά κτίριο ή ανά διηρημένη ιδιοκτησία
- . Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υπεύθυνος για τη συμπλήρωση των στοιχείων της ΗΚΤ
- . Τα στοιχεία ενημέρωσης, η αίτηση για την έκδοση του πιστοποιητικού υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας.
- . Όταν εκδοθεί το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (Π.Π.Τ.Κ.) δίνεται από το πληροφοριακό σύστημα μοναδικός ηλεκτρονικός κωδικός
- . Υποχρέωση, μετά την ολοκλήρωση και την έκδοση του Π.Π.Τ.Κ. , του κυρίου του έργου αποτελεί η ενημέρωση του Τοπικού Παρατηρητηρίου , το οποίο δεν έχει συσταθεί.

## Άρθρο 57 & Άρθρο 58

### ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ & ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Ο έλεγχος των υποβαλλομένων στοιχείων θα γίνεται δειγματοληπτικά από το Τοπικό Παρατηρητήριο. Οι έλεγχοι θα πραγματοποιούνται από ελεγκτές δόμησης.

### ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ

Τα τοπικά Παρατηρητήρια δεν έχουν συσταθεί και μάλλον δεν προβλέπεται η σύστασή τους.

Μέχρι σήμερα δεν υπάρχει ενημέρωση για τον τρόπο ελέγχου της ΗΚΤ.

## Άρθρο 59

### Έντυπα

Αν γίνουν πρόσθετες εργασίες στο ακίνητο, οι οποίες απαιτούν άδεια από δημόσια αρχή, για την καταγραφή των νέων στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία ειδικού εντύπου.

Το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας αντικαθιστά και εμπεριέχει την βεβαίωση που προβλέπεται στο αρθ.83 παρ.1 του Ν.4495/2017.

## Άρθρο 60

### ΚΥΡΩΣΕΙΣ

Αν κατά τη συμπλήρωση της ΗΚΤ διαπιστωθούν ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου επιβάλλονται κυρώσεις που περιλαμβάνουν :

- . Πρόστιμα
- . Παραπομπή στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του Τεχνικού Επμελητηρίου

# Άρθρο 61

## ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το Ηλεκτρονικό Μητρώο διασυνδέεται μόνιμα με τα κεντρικά υπολογιστικά φύλλα της Ε.Κ.Χ.Α Α.Ε., της ΔΕΗ κ.ά προκειμένου για την ανταλλαγή και τη εξακρίβωση στοιχείων.

Αν διαπιστωθεί ότι δεν τηρήθηκαν οι προθεσμίες συμπλήρωσης της ΗΤΚ και οι διατάξεις ενημερώνεται η αρμόδια Υ.ΔΟ.Μ. για τη καταγραφή αυθαιρεσιών.

# Άρθρο 62

## ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Η εφαρμογή για την διαδικασία υποβολής Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ξεκινά από τις 1/1/2021 βάσει του αρθ.1 παρ.3 του ν.4787/2021.

# Ποιοι ιδιοκτήτες πρέπει να εκδώσουν Ηλεκτρονική Ταυτότητα Ακινήτου

Εν γένει η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Ακινήτου αφορά όλα τα κτίσματα της επικράτειας, κατασκευασμένα και αυτά που θα αναγερθούν στο μέλλον. Έτσι, όπως γίνεται κατανοητό **η Ηλεκτρονική Ταυτότητα κτηρίου αφορά όλα τα κτίρια της ελληνικής επικράτειας.**

Η υποχρέωση έκδοσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου αφορά και τα κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων όλης της χώρας, είναι υποχρεωμένοι να προσλάβουν και να πληρώσουν ιδιώτη μηχανικό που θα κάνει αυτοψία και θα εκδώσει Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτηρίου.

Οι ιδιοκτήτες όλων των ακινήτων είναι υποχρεωμένοι μέσα σε χρονικό πλαίσιο μιας δεκαπενταετίας (15έτη) να έχουν προσλάβει ιδιώτη μηχανικό που:

- Θα διενεργήσει αυτοψία.
- Θα συμπληρώσει ειδικό έντυπο, σύμφωνα με ότι προβλέπει το Προεδρικό Διάταγμα.
- Θα εκδώσει το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτηρίου ή το Πιστοποιητικό πληρότητας αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

- Αν ο επιβλέπων μηχανικός αρνείται να υποβάλλει αίτηση παραίτησης κατατίθεται αντί αυτής πόρισμα από ελεγκτή δόμησης .
- Η αμοιβή του επιβλέποντος μηχανικού που αντικαθίσταται προσδιορίζεται βάσει του σταδίου εργασιών που διαπιστώνονται από τον ελεγκτή δόμησης.

## **Για τα κτίρια που δεν έχουν γίνει οι ανάλογες αλλαγές που προβλέπονται από το νόμο υπάρχουν οι εξής διαδικασίες:**

Προβλέπονται περιοδικοί έλεγχοι ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου.

Πιο συγκεκριμένα θα πρέπει να ελέγχονται κάθε 8 έτη τα εξής ακίνητα:

- Κτίρια Συνάθροισης κοινού
- Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά
- Εμπορικά κέντρα, πολυκαταστήματα, αγορές και υπεραγορές
- τα κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο, στους ΟΤΑ και στα ΝΠΔΔ, καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των ΝΠΔΔ και στεγάζουν υπηρεσίες αυτού. Αν διακοπούν οι εργασίες χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας η ισχύς της παρατείνεται αναλόγως.

## **Θα πρέπει να ελέγχονται κάθε 10 έτη τα εξής:**

- Κτίρια που χρησιμοποιούνται ως κατοικία
- Εμπορικά καταστήματα
- Σχολεία και φροντιστήρια
- Γραφεία
- Σωφρονιστικά κτίρια

## **Θα πρέπει να ελέγχονται κάθε 15 έτη τα εξής**

- Σταθμοί Αυτοκινήτων
- Αποθήκες
- Κτίρια με χρήση που δεν υπάγεται σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες

## Η καταγραφή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου – ακινήτων είναι υποχρεωτική.

Ακίνητα που δεν διαθέτουν Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου δεν θα έχουν τη δυνατότητα μεταβίβασης του ακινήτου. Ακόμη, μετά το πέρας των προθεσμιών όλα τα ακίνητα που δεν έχουν κάνει τις ανάλογες ρυθμίσεις, θα υπολογίζονται ως αυθαίρετα.

### ΠΡΟΣΟΧΗ:

Σε περίπτωση που γίνεται εργασία εκτός της άδειας δομήσεως ή της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, αυτή η εργασία θα θεωρείται αυθαίρετη και θα επιβάλλονται τα ανάλογα πρόστιμα.

**Κίνδυνοι που έχουν οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων, που δεν θα τα τακτοποιήσουν το αυθαίρετο και εντοπιστούν στην ταυτότητα του κτιρίου.**

Όσοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν τακτοποιούν το αυθαίρετο, **θα βρεθούν αντιμέτωποι και σε περιορισμούς και απαγορεύσεις** για:

- να μεταβιβάσουν, πουλήσουν ή να το γράψουν στα παιδιά τους
- να προβούν στην έκδοση πολεοδομικών αδειών για εργασίες συντήρησης, ανακαίνισης, αποκατάστασης, αλλαγής χρήσης ή και επέκτασης των ακινήτων τους
- να το μισθώσουν νόμιμα
- να μην μπορούν να εκδώσουν οι μισθωτές του ακινήτου άδεια λειτουργίας επιχείρησης (εμπορικά καταστήματα, καταστήματα εστίασης, βιοτεχνίες κ.λπ.)
- να χρηματοδοτηθούν για την αναβάθμιση του κτιρίου από το πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατοίκων»
- θα έχουν αυξημένο πρόστιμο και κίνδυνο πιθανής κατεδάφισης,

## Υ.ΔΟ.Μ & ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ

- Για την αλλαγή χρήσης που αφορά σε κτίριο ή τμήμα αυτού εφόσον δεν επέρχονται αλλαγές στο συντελεστή σπουδαιότητας, στα κινητά φορτία, δεν υπάρχουν μεταβολές στις Η/Μ εγκαταστάσεις καθώς και δεν πραγματοποιούνται εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν απαιτείται ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, αλλά ενημέρωση της ΗΤΚ (αρθ.5 του Ν.Ο.Κ.)
- Για τα κτίρια προϋφιστάμενα του Β.Δ/1955 εκδίδεται βεβαίωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού από το πληροφοριακό σύστημα ότι είναι νομίμως υφιστάμενα και στη συνέχεια συμπληρώνεται η ΗΤΚ, χωρίς να προηγείται σχετική βεβαίωση από την Υ.ΔΟ.Μ.

- Γίνεται συμπλήρωση της ΗΤΚ και σε αδόμητο οικόπεδο
- Για τη συμπλήρωση ΗΤΚ δικαίωματος υψούν που αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία, γίνεται ξεχωριστή καταχώριση ιδιοκτησίας.
- Οποιαδήποτε κατασκευή αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης καταχωρίζεται στην ΗΤΚ (ασκεπές ερείπιο).
- Απαιτείται για τη σύνταξη της ΗΤΚ η επισύναψη Μελέτης Στατικής Επάρκειας, όταν αυτή προκύπτει από δήλωση αυθαίρετων ν. 4178/2013 ή ν. 4495/2017 ειδικότερα:

α) για ακίνητα με δήλωση αυθαιρέτων του **ν. 4178/2013**, η οποία δεν έχει μεταφερθεί στον ν. 4495/2017, πρέπει να εκπονηθεί ΜΣΕ και να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα της Ταυτότητας Κτιρίου πριν την ολοκλήρωση της ΗΤΚ,

β) για ακίνητα με δήλωση αυθαιρέτων του **ν. 4495/2017**, η ΜΣΕ υποβάλλεται εντός της προθεσμίας του άρθρου 99 του νόμου, και, μόνο εφόσον αυτή δεν έχει παρέλθει, μπορεί να ολοκληρωθεί η ΗΤΚ πριν την εκπόνησή της, με αναφορά στη σχετική εκκρεμότητα.

- Δύναται να συνταχθεί ΗΤΚ σε ακίνητο που έχει υπαχθεί στον ν. 4495/2017 και εκκρεμεί η έγκριση από την αρμόδια επιτροπή δηλαδή την επιτροπή του αρθ.116 ή του αρθ.117 του Ν.4495/2017, με την προϋπόθεση να έχει γίνει υποβολή αίτησης στην αρμόδια επιτροπή των παραπάνω άρθρων
- Η ΗΤΚ μπορεί να συνταχθεί σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία εκκρεμεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017, μετά την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου (όπως υπολογίζεται με το σύνολο των αυθαιρεσιών σε ρύθμιση) και την επισύναψη στο σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων των απαιτούμενων δικαιολογητικών, εξαιρουμένων αυτών που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99 του ν. 4495/2017.

Τα παραπάνω προβλέπονται βάσει της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β /29.01.2021).

- Υπάρχει υποχρέωση καταχώρησης ΗΤΚ λόγω δηλώσεων αυθαιρέτων

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 51 του Ν. 4710/2020 (Α' 167), για τις υπαγωγές που θα γίνουν από την 1η Οκτωβρίου 2020 και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται προσαυξημένο κατά τα οριζόμενα στις περ. β` έως στ` της παρ. 3.

Στις περιπτώσεις αυτές, η καταχώριση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο του άρθρου 62 του παρόντος αποτελεί όρο για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής.

- Στην περίπτωση που δεν ανευρέθη ο φάκελος της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟ.Μ, απαιτείται η συμπλήρωση ή ανασύσταση φακέλου σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.51<sup>A</sup> του ν.4495/2017
- Για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή ΕΕΔΜΚ δεν προβλέπεται από τα δικαιολογητικά κατάθεση ΗΤΚ μέχρι σήμερα.

# ΣΥΝΗΘΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Τα προβλήματα που προκύπτουν αφορούν συνήθως :

. Τους κατόχους οριζοντίων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων, γραφείων, καταστημάτων και πάρκινγκ) που αγόρασαν το ακίνητό τους σε πολυκατοικίες που χτίστηκαν με αντιπαροχή. Ο εργολάβος κατέθετε τα σχέδια της οικοδομής στον συμβολαιογράφο και βάσει αυτών των σχεδίων συντασσόταν η πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών ανά όροφο. Και με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας και τον πίνακα κατανομής γινόταν στη συνέχεια η πώληση. Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις διαπιστώνεται σήμερα πως τα σχέδια της σύστασης με τα οποία γίνονταν οι μεταβιβάσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν συμφωνούν με τα εγκεκριμένα σχέδια που βρίσκονται στον φάκελο της οικοδομικής άδειας που φυλάσσεται στην Πολεοδομία.

. Τους ιδιοκτήτες που αγόρασαν γραφείο-επαγγελματική στέγη ενώ στα σχέδια στην Πολεοδομία φαίνεται ο χώρος ως κατοικία, αλλά και αυτοί που αγόρασαν κατάστημα με πατάρι, το οποίο όμως δεν αποτυπώνεται στην κάτοψη της οικοδομικής άδειας.

. Τους ιδιοκτήτες που το διαμέρισμά τους γειτνιάζει με φωταγωγό που έχει κλείσει, που αγόρασαν κτίσμα στο δώμα το οποίο μπορεί να ανήκει στους κοινόχρηστους χώρους, που αγόρασαν διαμέρισμα στο υπόγειο ή ημιυπόγειο τα οποία στα σχέδια που έχουν κατατεθεί στην Πολεοδομία φαίνονται ως αποθήκη, αυτοί που αγόρασαν θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο της πολυκατοικίας που είναι κοινόχρηστος χώρος.

. Τα ξεμπαζώματα που έχουν ως αποτέλεσμα το υπόγειο να έχει μετατραπεί σε ισόγειο, η κατασκευή αποθήκης στον ακάλυπτο, η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία, η αλλαγή στη θέση και στο μέγεθος των εξωτερικών ανοιγμάτων (πόρτες, παράθυρα, μπαλκονόπορτες), η επέκταση των μπαλκονιών αλλά και η μετατροπή πέργκολας σε στέγαστρο.

- . Οι σοφίτες στον τελευταίο όροφο, κάτω από τη στέγη, οι αλλαγές σε διαστάσεις και γενικά ό,τι έχει σχέση με την επιφάνεια, το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων κ.ά.
- . Το συμβόλαιο στο οποίο αναγράφονται διαφορετικά τετραγωνικά σε σχέση με την οικοδομική άδεια.

Για όλα τα παραπάνω, πριν τη διαδικασία συμπλήρωσης της ΗΤΚ, θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση με τους νόμους των αυθαιρέτων καθώς έχουν αλλάξει τα περιγράμματα των ανεξάρτητων ιδιοκτησιών-διαμερισμάτων. Η τακτοποίηση της αυθαιρεσίας γίνεται ανά όροφο, ανεξάρτητα αν ανήκουν στον ίδιο ή σε διαφορετικό ιδιοκτήτη.

Με την έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, το κτίριο/διαμέρισμα/κτίσμα θα είναι πλήρως νόμιμο και θα έχει όλες τις δυνατότητες μεταβίβασης, ενοικίασης χωρίς περαιτέρω απαιτήσεις (δηλαδή βεβαιώσεις αυθαιρέτων από μηχανικό κ.ά.).

## ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

1. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών η συμπλήρωση της ΗΤΚ γίνεται για το σύνολο του κτίσματος.
2. Στην περίπτωση εισαγωγής λανθασμένων στοιχείων δεν δύναται δυνατότητα τροποποίησης της ΗΤΚ θα πρέπει να γίνει εισαγωγή νέων στοιχείων.
3. Η σύνταξη για ΠΕΑ είναι υποχρεωτική για τη συμπλήρωση της ΗΤΚ για όλες της δικαιοπραξίες .
4. Κατά τη συμπλήρωση της ΗΤΚ, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός είναι αρμόδιος για την ορθότητα των στοιχείων που θα υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα.
5. Για τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις που δεν αφορούν σε διαμερισμάτωση θα πρέπει πριν την συμπλήρωση της ΗΤΚ να προηγηθεί ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.42 παρ.10 του Ν.4495/2017.

6. Μπορεί να γίνει αναζήτηση οποιασδήποτε αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας για την οποία έχει γίνει συμπλήρωση της ΗΤΚ προκειμένου να μην εμφανίζονται φαινόμενα διπλοεγγραφής.

7. Η σύνταξη της ΗΤΚ είναι απαραίτητη για τις μεταβιβάσεις ακινήτων. Στις επόμενες μεταβιβάσεις ο μηχανικός που θα ορίσει ο ιδιοκτήτης, θα εκδίδει το Πιστοποιητικό Πληρότητας , από το οποίο θα βεβαιώνεται ότι δεν υπάρχουν αυθαίρετες αλλαγές στην ιδιοκτησία αυτή, ή ότι έχει ενημερωθεί η Ταυτότητα Κτιρίου αν έχει μεσολαβήσει έκδοση οικοδομικής αδείας ή εργασιών μικρής κλίμακας για την εκτέλεση εργασιών στην ιδιοκτησία αυτή. Στις νέες οικοδομές η Ταυτότητα Κτιρίου θα εκδίδεται μαζί με την οικοδομική τους άδεια.

8. Τα κτίρια που επιθυμούν να χρηματοδοτηθούν από το πρόγραμμα «Εξοικονομώ – Αυτονομώ», η ΗΚΤ είναι υποχρεωτική για την αίτηση.

9. Όσοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν τακτοποίησαν το αυθαίρετο, θα βρεθούν αντιμέτωποι και σε περιορισμούς και απαγορεύσεις για:

- να μεταβιβάσουν, πουλήσουν ή να το γράψουν στα παιδιά τους
- να προβούν στην έκδοση πολεοδομικών αδειών για εργασίες συντήρησης, ανακαίνισης, αποκατάστασης, αλλαγής χρήσης ή και επέκτασης των ακινήτων τους
- να το μισθώσουν νόμιμα
- να μην μπορούν να εκδώσουν οι μισθωτές του ακινήτου άδεια λειτουργίας επιχείρησης (εμπορικά καταστήματα, καταστήματα εστίασης, βιοτεχνίες κ.λπ.)
- θα έχουν αυξημένο πρόστιμο και κίνδυνο πιθανής κατεδάφισης, σε περίπτωση που δεν μπορούν να προβούν σε νομιμοποίηση του κτιρίου.

10. Η ΗΤΚ συμπληρώνεται και στα εκτός σχεδίου σύμφωνα με τα ποσοστά που αναφέρονται στα συμβόλαια.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ

Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου

Πολιτικός Μηχ/κος με Α'β