

ΝΕΑ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με το νέο νομικό πλαίσιο που διαμορφώνεται, δύο νέα ηλεκτρονικά έγγραφα μπαίνουν στη ζωή μας στο πεδίο των ακινήτων.

A./ Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας και

B./ Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

Αναλυτικά > Το Α.Τ.Κ περιλαμβάνει όλες τις αναγκαίες πληροφορίες – ηλεκτρονικά – σχέδια, τεχνικά δικαιολογητικά για κάθε ξεχωριστό κτίριο (μονοκατοικία, κτίριο γραφείων κλπ) ή κάθε ξεχωριστή διαδικασία (οριζόντια ή κάθετη για παράδειγμα διαμέρισμα ή κατάσταση σε πολυκατοικία).

Το Π.Π.Τ.Κ περιλαμβάνει τη σύνοψη όλων των στοιχείων που υπάρχουν στο απόσπασμα και βεβαιώνει πως τα σχέδια υπάρχουν καταχωρισμένα. Ταυτόχρονα, περιλαμβάνει την πλέον αναγκαία βεβαιώση μηχανικού ότι στο κτίριο δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες ή αυτές έχουν τακτοποιηθεί με τους νόμους που εδώ και χρόνια διεκπεραιωνουμε ή ότι σε ένα οικόπεδο δεν υπάρχει κτίσμα που είναι προϋπόθεση για τη σύνταξη συμβολαίου από συμβολαιογράφο στη μεταβίβαση ακινήτου. Τα προαναφερόμενα έγγραφα ενσωματώνουν και αντικαθιστούν δεκάδες διαδικασίες και έγγραφα που χρησιμοποιούν οι μηχανικοί και συμβολαιογράφοι στις μεταβιβάσεις ακινήτων πλέον ηλεκτρονικά και δίχως την προαναφερομένη βεβαιώση μηχανικού δεν θα μπορεί πλέον κανένας ιδιοκτήτης να κάνει οποιαδήποτε νομιμη ενεργεια επί του ακινήτου.

Λεπτομερεια > Σε κάθε οικόπεδο αντιστοιχεί μια καταχώρηση. Σε περίπτωση όμως σύστασης κάθετου ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει ξεχωριστή καταχώρηση για κάθε τμήμα του οικοπέδου που αποτελεί κάθετη ιδιοκτησία. Εφόσον έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία επί καθέτου, γίνεται υποχρεωτικά ξεχωριστή οικοπέδου / γηπέδου για κάθε κάθετη ιδιοκτησία.

Σημείωση > Στην περίπτωση που το οικόπεδο δεν έχει καταχωριστεί, ο μηχανικός εισάγει στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα νέα εγγραφή, εντοπίζει γεωχωρικά το οικόπεδο και συμπληρώνει μεταξύ άλλων τα εξής στοιχεία: α./ περιγραφή οικοπέδου, β./ ΚΑΕΚ εάν βρίσκεται εκτός ή εντός σχεδίου πόλης, γ./ αριθμό των αυτοτελών ιδιοκτησιών, εάν βρίσκεται σε περιοχή όπου επικρατεί ειδικό πολεοδομικό καθεστώς κλπ. Μετά το οικόπεδο η διαδικασία περνά στην καταχώριση ιδιοκτησιών, με περιγραφή και τεκμηρίωση των οικοπέδων με περιγραφή και τεκμηρίωση των οικοπέδων ή γηπέδων ή κτιρίων ή τμημάτων αυτών που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες.

Αποτελεσμα > Διευκρινίζεται πως στη περίπτωση που το σύνολο του οικοπέδου ή γηπέδου το οποίο αφορά προγενέστερη καταχώριση Οικοπέδου / Γηπέδου αποτελεί ενιαία αδιαίρετη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως ύπαρξης και αριθμού κτισμάτων σε αυτό. Εφόσον στο οικόπεδο υφίσταται σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η καταχώριση γίνεται ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Ξεχωριστή καταχώριση γίνεται για το σύνολο των κοινόχρηστων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου.

Αγαπητέ/η Ιδιοκτήτη/τρια,

Σας ενημερώνουμε ότι βάση του νέου νόμου για την ενεργειακή απόδοση κτιρίων που είναι σε ισχύ από 1/1/2021 (ΕΠΕΑ/1748/705/19.11.202), απαγορεύεται η οποιαδήποτε διαφήμιση / δημοσίευση ακινήτου προτού εκδοθεί Ενεργειακό Πιστοποιητικό Απόδοσης (ΠΕΑ) στο οποίο αναγράφεται και η ενεργειακή του κλάση. ΔΙΧΩΣ το συγκεκριμένο πιστοποιητικό (ΠΕΑ), θα επιβληθούν πρόστιμα τόσο σε αγγελίες ιδιωτών όσο και επαγγελματιών που θα παραβλέψουν την ανωτέρω διαδικασία. Βάση των νέων δεδομένων, θα πρέπει να γνωστοποιείται η ενεργειακή κλάση του ακινήτου σας.

Με εκτίμηση