



ΑΚΙΝΗΤΑ

Κίνδυνος απώλειας περιουσίας χωρίς τακτοποίηση έως το 2026

Ποιοι ιδιοκτήτες κινδυνεύουν ■ Στον αέρα μεταβιβάσεις και εκδόσεις αδειών
■ Πώς διαμορφώνεται το τοπίο με τα νέα δεδομένα

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΛΑΚΑ

Με μπλοκάρισμα μεταβιβάσεων, απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών, ακόμη και με απώλεια περιουσιακών στοιχείων κινδυνεύουν όσοι ιδιοκτήτες έχουν αφήσει ανοικτά «μέτωπα» με το Κτηματολόγιο, την τακτοποίηση αυθαιρέτων, τους δασικούς χάρτες, αλλά και την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου. Το 2026 λήγουν σημαντικές προθεσμίες που επηρεάζουν την καταγραφή των ακινήτων. Ετσι είναι αναγκαίο – και επιβάλλεται – να ελεγχθούν τα στοιχεία όλων των ακινήτων και να διορθωθούν τυχόν λάθη και παραλείψεις, προκειμένου να αποφευχθούν τυχόν προβλήματα στο μέλλον που μπορεί να οδηγήσουν ακόμη και σε απώλεια περιουσιακών στοιχείων.

Για τον λόγο αυτό, «TA NEA» με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολεοδόμου Γραμματής Μπακλατσή παρουσιάζουν μέσω από 9 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να διασφαλίσουν την περιουσία τους.

■ **Τι ελέγχουμε στο Κτηματολόγιο;**
Οι εγγραφές του κάθε υποθηκοφυλακείου μεταφέρονται πλέον στα σχετικά φύλλα καταχώρισης του Κτηματολογίου. Ο έλεγχος γίνεται ηλεκτρονικά στην εφαρμογή e-Κτηματολόγιο και είναι απολύτως απαραίτητος, μιας και έχουν παρατηρηθεί λάθος εγγραφές στα οικεία κτηματολογικά φύλλα ή ακόμα δεν έχουν δηλωθεί εκ παραδρομής ή αμέλειας

τα ακίνητα στο Κτηματολόγιο και εμφανίζονται ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Ανάλογα με την περίπτωση, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να ενημερωθεί για τα τυχόν λάθη, προκειμένου να γίνουν έγκαιρα όλες οι διαδικασίες διόρθωσης των τυχόν υπαρχόντων σφαλμάτων, π.χ. διόρθωση προδήλου σφάλματος ή διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων.

■ **Τι ισχύει για όσους δεν έχουν δηλώσει ακόμη το ακίνητό τους;**
Μπορούν να υποβάλουν ακόμη και τώρα αίτηση εγγραφής του ακινήτου τους.

■ **Πώς ενημερώνεται ένας ιδιοκτήτης για το ακίνητο και τις προθεσμίες στο Κτηματολόγιο;**
Πρέπει να εισέλθει στην ιστοσελίδα του Κτηματολογίου στη διεύθυνση ktimatologio.gr/pliroforiako-yliko/ktimatologio-se-leitourgia/16. Στη συνέχεια, πρέπει να ανοίξει τις προθεσμίες διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, ανά προκαθοριστικό νομό και ΟΤΑ, για όλη τη χώρα.

■ **Τι ισχύει για τις αυθαίρετες κατασκευές;**
Η τακτοποίηση αυθαιρέτων είναι απαραίτητη για την αξιοποίηση και τη δυνατότητα μεταβίβασης του κάθε

Η τακτοποίηση αυθαιρέτων είναι απαραίτητη για την αξιοποίηση και τη δυνατότητα μεταβίβασης του κάθε ακινήτου σας

ακινήτου σας. Σημειώνεται πως πέντε είναι οι κατηγορίες των παραβάσεων. Ειδικότερα:

■ **Κατηγορίες 1-4.** Αυτές περιλαμβάνουν παλιές κατασκευές, μικροπαραβάσεις και υπερβάσεις δόμησης μικρότερης κλίμακας.

■ **Κατηγορία 5.** Εδώ είναι οι μεγάλες αυθαιρέσεις, όπως ανέγερση κτίσματος χωρίς άδεια ή σοβαρές υπερβάσεις.

Σήμερα δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση αυθαιρέτων της Κατηγορίας 5. Αντίθετα, για τις Κατηγορίες 1-4 υπάρχει ακόμη δυνατότητα τακτοποίησης, με τελική παράταση έως 31 Μαρτίου 2026. Υστερα από αυτή την ημερομηνία η δυνατότητα υπαγωγής λήγει.

■ **Ποιες ενέργειες πρέπει να κάνει ένας ιδιοκτήτης έως τον Μάρτιο του 2026;**

■ Έλεγχο Πολεοδομικής Νομιμότητας.





Ενας μηχανικός θα πρέπει να εξετάσει το ακίνητό του, συγκρίνοντας την πραγματική κατάσταση με τα σχέδια της άδειας.

■ Να προχωρήσει σε τακτοποίηση. Εφόσον το αυθαίρετο εμπίπτει στις Κατηγορίες 1-4, ο μηχανικός μπορεί να το δηλώσει. Με την πληρωμή του παραβόλου, η κατασκευή θεωρείται προσωρινά τακτοποιημένη.

■ Να δηλώσει τις μικροπαραβάσεις. Ακόμα και «ασήμαντες» αυθαιρεσίες, όπως είναι για παράδειγμα ένα στέγαστρο, ένα μπαλκόνι, μια μικρή αποθήκη, μια περίφραξη, πρέπει να τακτοποιηθούν, καθώς η τακτοποίηση απαιτείται για κάθε πράξη μεταβίβασης, ενοικίασης επαγγελματικών χώρων, έκδοσης άδειας ακόμα και μικρής κλίμακας.

■ Ποιες περιοχές αφορά ο έλεγχος στους δασικούς χάρτες;

Ο έλεγχος αυτός αφορά τις εκτός σχεδίου περιοχές. Για να ελεγχθεί αν ένα ακίνητο είναι δασικό, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να ανατρέξει στον κυρωμένο δασικό χάρτη στην ιστοσελίδα gis.ktimanet.gr/gis/forestfinal και να δει αν το ακίνητο περιλαμβάνεται σε αυτόν και αν έχει χαρακτηριστεί ως δασικό.

Εάν περιλαμβάνεται στον δασικό χάρτη, έχει χαρακτηριστεί ως δασικό και έχει γίνει ένσταση, τότε θα πρέπει ο ενδιαφερόμενος να περιμένει την απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων που θα αποφασίσει για τον τελικό χαρακτήρα της έκτασης. Εάν κάποιος δεν πρόλαβε τις προθεσμίες και δεν υπέβαλε αντίρρηση, τώρα μπορεί να υποβάλει αίτημα αναμόρφωσης του δασικού χάρτη στην οικεία Διεύθυνση Δασών προκειμένου να εξεταστεί ο αποχαρακτηρισμός της έκτασης.

■ Τι ισχύει για την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και πότε είναι απαραίτητη;

Πρόκειται για έναν ψηφιακό φάκελο που συνοδεύει κάθε κτίριο, κατα-

χωρίζοντας όλα τα στοιχεία του (οικοδομική άδεια, σχέδια, ΠΕΑ κ.λπ.), παρέχοντας έτσι μια πλήρη εικόνα της νομικής και τεχνικής του κατάστασης. Η Ταυτότητα Κτιρίου είναι υποχρεωτική για οποιαδήποτε δικαιοπραξία σε ακίνητο (πώληση, γονική παροχή, δωρεά). Δεν απαιτείται σε μίσθωση (ενοικίαση) ή κατά την αποδοχή κληρονομιάς. Ωστόσο, αν κάποιος κληρονόμησε ένα ακίνητο και θελήσει να το πουλήσει, τότε θα χρειαστεί να εκδοθεί ΗΤΚ.

■ Πότε ξεκινάει για τα αυθαίρετα κτίσματα;

Οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που μπήκαν στη ρύθμιση τακτοποίησης (με οποιονδήποτε νόμο) θα πρέπει να γνωρίζουν ότι η διαδικασία θεωρείται ολοκληρωμένη, μόνο όταν ολοκληρωθεί η ΗΤΚ. Δηλαδή, η μη έκδοση ισοδυναμεί με μη τακτοποίηση της αυθαιρεσίας. Για αυτό, οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων θα πρέπει άμεσα να απευθυνθούν σε αρμόδιο μηχανικό για τη σύνταξη της ταυτότητας του κτιρίου τους.

Όσοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν τακτοποίησαν το αυθαίρετο κτίσμα τους, θα βρεθούν αντιμέτωποι με περιορισμούς και απαγορεύσεις για την αξιοποίηση της περιουσίας τους. Όσοι τακτοποιήσουν τα αυθαίρετά τους μελλοντικά, με τη διασταύρωση των στοιχείων θα ελέγχουν για οποιεσδήποτε μελλοντικές παραβάσεις, αφού πλέον είναι υποχρεωτική η ΗΤΚ σε κάθε μεταβίβαση.

■ Τι πρέπει να περιλαμβάνει ο φάκελος;

■ Το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της.

■ Τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

■ Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού.

■ Το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί.

■ Τις δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων.

■ Τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση.

■ Το δελτίο δομικής τρωτότητας και τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτούνται.

■ Τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον απαιτούνται.

■ Το πιστοποιητικό πληρότητας για ΗΤΚ.

