

ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΗΤΚ)

1. Μπορεί να γίνει καταχώριση ΗΤΚ με χρήση κωδικών εταιρείας; Γιατί δεν μπορούν να προστεθούν νομικά πρόσωπα στους συμμετέχοντες μηχανικούς;

Την ευθύνη συμπλήρωσης της ΗΤΚ έχουν μηχανικοί, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, είτε ως εξουσιοδοτημένοι, με βάση το άρθρο 53, παρ. 4 του ν. 4495/2017, είτε ως επιβλέποντες, με βάση το άρθρο 49, παρ. 4γ του ν. 4495/2017.

Με δεδομένο ότι τα Νομικά πρόσωπα (εταιρείες) δεν διαθέτουν επαγγελματικά δικαιώματα, καταχωρίσεις ΗΤΚ δύναται να γίνουν μόνο από μηχανικούς φυσικά πρόσωπα, διπλωματούχους και πτυχιούχους, σύμφωνα με τα επαγγελματικά τους δικαιώματα. Για τον λόγο αυτό δεν μπορούν να προστεθούν Νομικά πρόσωπα στους συμμετέχοντες μηχανικούς.

2. Μπορεί ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός να είναι ταυτόχρονα και ιδιοκτήτης;

Δεν υπάρχει αναφορά στη νομοθεσία περί ασυμβίβαστου στην καταχώριση Ταυτότητας Κτιρίου. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός δύναται να είναι ταυτόχρονα και ιδιοκτήτης, όπως ισχύει σε δηλώσεις αυθαιρέτων και οικοδομικές άδειες.

3. Πως καταχωρίζεται η οδός σε γωνιακό οικόπεδο;

Αν το οικόπεδο/γήπεδο έχει όψη σε περισσότερες από μία οδούς, τις περιγράφετε αναλυτικά στο πεδίο «Οδός» π.χ. «ΑΛΦΑ 5 & ΒΗΤΑ 13».

Επισημαίνεται ότι οι επιτρεπόμενοι χαρακτήρες στο συγκεκριμένο πεδίο είναι κεφαλαία ελληνικά χωρίς τόνο, αριθμοί (0-9), κενό (space), τελεία(.) και παύλα(-). Στο πεδίο επιτρέπεται η εισαγωγή 128 χαρακτήρων.

4. Τι γίνεται στην περίπτωση που ο αριθμός κτηματολογίου δεν είναι της μορφής 012345678901/01/01?

Κατά τη διαδικασία συμπλήρωσης της ΗΤΚ καταχωρίζεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου, εφόσον υφίσταται. Η επιτρεπτή τιμή του ΚΑΕΚ είναι της μορφής 012345678901/01/01 (12 αριθμοί για το οικόπεδο/γήπεδο, έως 2 αριθμοί για την κάθετη και έως 4 την οριζόντια, χωρισμένοι με /).

Κτηματολογικοί αριθμοί που δεν είναι της μορφής που περιγράφεται παραπάνω, δεν εισάγονται στο πεδίο "ΚΑΕΚ ιδιοκτησίας", αλλά συστήνεται η αναγραφή τους στην «Περιγραφή Ιδιοκτησίας», ώστε να εμφανίζεται στο Μητρώο. Συμπληρωματικά, μπορείτε να υποβάλλετε το αντίστοιχο έγγραφο στην καρτέλα "Γενικά Έγγραφα" στο πεδίο "Πρόσθετα στοιχεία ιδιοκτησίας".

5. Στο πεδίο «Όροφοι» του οικοπέδου/γηπέδου πως εισάγονται pilotis και δώμα;

Κατά την καταχώριση οικοπέδου/γηπέδου εισάγονται από τον μηχανικό όλοι οι όροφοι των κτισμάτων που υπάρχουν, συμπεριλαμβανομένων των υπογείων. Στο πεδίο αυτό δίνεται δυνατότητα εισαγωγής από το 7ο υπόγειο έως τον 28 όροφο.

Η pilotis νοείται ως όροφος και εισάγεται ως «ισόγειο».

Το δώμα (κτιρίου ή ορόφου, σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 2 του ν. 4067/2012) δεν θεωρείται όροφος, αλλά αντιστοιχίζεται στον υποκείμενο όροφο. Η σαφής αποτύπωση του επιπέδου γίνεται με τη σχετική επιλογή στη στήλη «Είδος επιπέδου», στην καρτέλα «Επιφάνειες» της Ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που, σε χαρακτηρισμένο δώμα στην Ο.Α., έχει δημιουργηθεί επιπλέον χώρος κύριας χρήσης, προτείνεται το δώμα να καταχωριστεί ως επιπλέον όροφος.

6. Πόσα στοιχεία εισάγονται στο πεδίο «Τεχνική περιγραφή»;

Στο πεδίο «Τεχνική περιγραφή» μπορείτε να καταχωρίσετε έως 4.000 χαρακτήρες, συμπεριλαμβανομένων των «κενών».

7. Απαιτείται η εισαγωγή των μηχανικών που έχουν εκπονήσει μελέτες, έχουν εκδώσει οικοδομικές άδειες, έχουν υποβάλει δηλώσεις αυθαιρέτων, ΠΕΑ κλπ;

Στην καρτέλα «Συμμετέχοντες Μηχανικοί» εισάγονται οι μηχανικοί οι οποίοι, είτε ως εξουσιοδοτημένοι με βάση το άρθρο 53, παρ. 4 του ν. 4495/2017, είτε ως επιβλέποντες με βάση το άρθρο 49, παρ. 4γ του ν. 4495/2017, προβαίνουν στη συμπλήρωση της ΗΤΚ.

Μηχανικοί που έχουν υπογράψει οποιαδήποτε μελέτη, οικοδομική άδεια, δήλωση αυθαιρέτων, ΠΕΑ κλπ, που επισυνάπτεται στην ΗΤΚ, αλλά αποτελεί ή συνοδεύει άλλη πράξη, δεν εισάγονται στους Συμμετέχοντες Μηχανικούς, δεδομένου ότι δεν έχουν συμμετοχή στην συμπλήρωση της ΗΤΚ.

8. Τι εισάγουμε στην καρτέλα «Πράξεις» για κτίσμα προ του 1955, το οποίο δεν διαθέτει άδεια, ούτε έχει υπαχθεί σε νόμο αυθαιρέτων;

Κατά τη συμπλήρωση Ιδιοκτησίας με κτίσμα προ 1955, στην καρτέλα «Πράξεις», στον Τύπο πράξης επιλέγετε «Β.Δ. 9-8-1955 (προ του 1955)» και εισάγετε τα στοιχεία της βεβαίωσης προ 1955, εφόσον έχει δοθεί. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σχετική βεβαίωση, στον Α/Α πράξης εισάγετε το μηδέν (0), στην Ημ/νία έκδοσης την 9^η-8-1955 (ημερομηνία έκδοσης του ΦΕΚ) και στην Εκδούσα Αρχή επιλέγετε «Αρμόδια αρχή».

Στα Έγγραφα Πράξεων, στα «Αποδεικτικά στοιχεία κατασκευής προ του 1955» επισυνάπτετε τη βεβαίωση προ 1955 ή, ελλείψει αυτής, Τεχνική Έκθεση μηχανικού, συνοδευόμενη από οποιοδήποτε έγγραφο αποδεικνύει την παλαιότητα της κατασκευής (αεροφωτογραφίες, συμβόλαιο, κλπ).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του αρθρ. 54 του ν. 4495/2017 και την παρ. 1β.γ. του άρθρου 2 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/29.01.2021), η καταχώριση ιδιοκτησίας συνοδεύεται από τα σχέδια που συνοδεύουν τις πράξεις και αποτυπώνουν την ιδιοκτησία, ήτοι κατόψεις των ορόφων που καταλαμβάνει, χαρακτηριστικές τομές και όψεις, καθώς και τη μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται. Σε περίπτωση που η υφιστάμενη κατάσταση δεν προκύπτει από τα σχέδια που συνοδεύουν τις εκδοθείσες πράξεις, εκπονούνται και υποβάλλονται νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών». Επομένως, εφόσον έχει εξασφαλιστεί η νομιμότητα της κατασκευής και δεν υπήρξε υποχρέωση σύνταξης σχετικών σχεδίων, εκπονείτε νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών.

9. Πως εισάγουμε δηλώσεις υπαγωγής των ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017 στην καρτέλα «Πράξεις»;

Για δηλώσεις υπαγωγής στους ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017, ως "Ημερομηνία έκδοσης" νοείται η ημερομηνία οριστικοποίησης ή περαίωσης της δήλωσης, ανάλογα με την περίπτωση. Στο πεδίο "Εκδούσα αρχή" επιλέγετε "Μηχανικός" και στο πεδίο "Στοιχεία Εκδούσας Αρχής" καταχωρίζετε το ονοματεπώνυμο του μηχανικού που την χειρίστηκε. Στα «Πρόσθετα Στοιχεία», σε συνέχεια του α/α δήλωσης, αναφέρετε την κατάσταση της δήλωσης και κάνετε μνεία για την εξόφληση του προστίμου και την πληρότητα των αρχείων, πχ. «Οριστική υπαγωγή με εξόφληση 30% του προστίμου και πληρότητα δικαιολογητικών».

Τυχόν απαίτηση ΜΣΕ καταγράφεται στον πίνακα "Στατικός έλεγχος ν. 4178/13 & ν. 4495/17", ο οποίος συμπληρώνεται υποχρεωτικά για κάθε δήλωση ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017.

Για τις περιπτώσεις που η καταχώριση γίνεται πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης (παρ. 3 άρθρου 106, παρ. 6 άρθρου 116 και παρ. 5 άρθρου 117 του ν. 4495/2017), η διαδικασία περιγράφεται στις ερωτήσεις 21 και 22.

10. Τι εισάγεται σε κάθε πεδίο της καρτέλας «Επιφάνειες»;

Στην καρτέλα «Επιφάνειες» στους χώρους κύριας και βοηθητικής χρήσης εισάγονται τα τ.μ. κλειστών χώρων βάσει της πραγματικής επιφάνειας και χρήσης τους, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το αν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, με τρόπο αντίστοιχο με τις δηλώσεις αυθαιρέτων. Χώροι υγιεινής και χώροι κυκλοφορίας, εφόσον εξυπηρετούν χώρους κύριας χρήσης, εισάγονται στους χώρους κύριας χρήσης.

Στους χώρους βοηθητικής χρήσης ΔΕΝ προστίθενται οι χώροι στάθμευσης, οι οποίοι εισάγονται στις αντίστοιχες στήλες.

Στο επιμέρους πεδίο «Λοιποί χώροι» συμπληρώνονται επιφάνειες σε τ.μ. οι οποίες δεν αποτελούν κλειστούς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης, ημιυπαίθριους χώρους ή pilotis, αλλά προσμετρώνται στον όγκο, τη δόμηση ή την κάλυψη του οικοπέδου. Ενδεικτικά αναφέρουμε κατασκευές όπως προσβάσιμοι συνοδοί χώροι κεραιών κινητής τηλεφωνίας, των οποίων οι απαιτήσεις προσδιορίζονται σε τ.μ.

Στεγασμένες θέσεις στάθμευσης θεωρούνται τόσο αυτές σε pilotis όσο και αυτές που βρίσκονται κάτω από υπόστεγα ακαλύπτου.

Στο πεδίο «Λοιπές κατασκευές» εισάγονται κατασκευές που δεν αποτελούν χώρους και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια, πχ. λοιπές παραβάσεις που έχουν καταγραφεί σε δηλώσεις αυθαιρέτων, κεραιές κινητής τηλεφωνίας, εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών συστημάτων, πέργκολες, αλλαγή διαρρυθμίσεων που έχουν προκύψει από ΕΕΔΜΚ, καθώς και οποιαδήποτε ασκεπής κατασκευή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή στο δώμα του κτιρίου.

Χώροι αποκλειστικής χρήσης, εφόσον είναι ανοιχτοί και δεν αποτελούν θέσεις στάθμευσης, δεν καταχωρίζονται στον πίνακα των επιφανειών, αλλά αναφέρονται στην Περιγραφή Ιδιοκτησίας και την Τεχνική περιγραφή.

11. Πως καταχωρίζεται η θέση στάθμευσης σε ακίνητο με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας;

A. Όταν η θέση στάθμευσης αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και έχει χιλιοστά, εισάγεται ξεχωριστή καταχώριση ιδιοκτησίας αποκλειστικά για τη θέση στάθμευσης. Στην καρτέλα "Στοιχεία ιδιοκτησίας", στο πεδίο "Αριθμός θέσεων στάθμευσης" αναγράφεται ο αριθμός 1, καταχωρίζονται τα χιλιοστά επί του οικοπέδου που της αναλογούν και στον πίνακα των επιφανειών καταχωρίζονται τα τ.μ. της θέσης στάθμευσης στην αντίστοιχη στήλη.

Επισημαίνεται ότι στην καταχώριση της διηρημένης ιδιοκτησίας (διαμέρισμα, γραφείο κπλ) στην οποία πιθανόν αντιστοιχεί η θέση στάθμευσης, στην καρτέλα "Επιφάνειες" δεν καταχωρίζονται τα τ.μ. της θέσης στάθμευσης.

B. Όταν μία θέση στάθμευσης αποτελεί παρακολούθημα και δεν έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου, καταχωρίζεται μαζί με την ιδιοκτησία στην οποία αντιστοιχεί. Στην καρτέλα "Στοιχεία ιδιοκτησίας", στο πεδίο "Αριθμός θέσεων στάθμευσης" αναγράφεται ο αριθμός 1, και στον πίνακα των επιφανειών καταχωρίζονται, επιπλέον των στοιχείων της ιδιοκτησίας, τα τ.μ. της θέσης στάθμευσης στην αντίστοιχη στήλη, με ειδική αναφορά στα "Σχόλια" της γραμμής ότι πρόκειται για παρακολούθημα.

12. Πως καταχωρούνται οι κοινόχρηστοι χώροι σε οικόπεδο με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας;

Όταν στο ακίνητο υφίσταται σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με περιγραφή κοινοχρήστων χώρων, τσεκάρετε το πεδίο «Κοινόχρηστοι χώροι» στο οικόπεδο/γήπεδο. Για την καταχώριση του συνόλου των κοινοχρήστων χώρων εισάγετε μία ξεχωριστή ιδιοκτησία. Στα «Στοιχεία ιδιοκτησίας», στο πεδίο «Τύπος ιδιοκτησίας» επιλέγετε «Κοινόχρηστο χώρο».

13. Πως γίνεται η καταχώριση ΗΤΚ για αδόμητο οικόπεδο;

Για τη συμπλήρωση ΗΤΚ σε αδόμητο οικόπεδο ακολουθείτε τα εξής βήματα:

A. Δημιουργείτε στο "Μητρώο" το Οικόπεδο/Γήπεδο. Στο πεδίο «Αδόμητο» επιλέγετε ΝΑΙ, στον «Αριθμό κτιρίων» εισάγετε το μηδέν (0) και στον «Αριθμό ιδιοκτησιών» το ένα (1). Εάν υφίσταται σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας στο οικόπεδο/γήπεδο, στον «Αριθμό ιδιοκτησιών» καταχωρείτε το σύνολο των ιδιοκτησιών, καθώς και τυχόν κοινόχρηστους χώρους. Στη συνέχεια, επιλέγοντας "Διαχείριση Ιδιοκτησιών οικοπέδου/γηπέδου", εισάγετε τις αντίστοιχες ιδιοκτησίες.

B. Κατά την επεξεργασία της ιδιοκτησίας από τις "Υποθέσεις μου", στο πεδίο «Υλοποιημένη ιδιοκτησία» επιλέγετε ΟΧΙ. Στην καρτέλα «Πράξεις» εισάγετε τυχόν οικοδομική άδεια ή άλλη πράξη που έχει εκδοθεί για το ακίνητο και είναι σε ισχύ. Στην καρτέλα "Επιφάνειες" δεν εισάγετε στοιχεία.

Κατά την έκδοση του Πιστοποιητικού Πληρότητας επιλέγετε Τύπο Βεβαίωσης 3 (αδόμητο).

14. Πως γίνεται η καταχώριση ΗΤΚ για δικαίωμα υψούν;

Για τη συμπλήρωση ΗΤΚ δικαιώματος υψούν που αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία, γίνεται ξεχωριστή καταχώριση ιδιοκτησίας.

Στο οικόπεδο/γήπεδο, εφόσον υφίσταται κτίσμα, στο πεδίο "Αδόμητο" επιλέγετε ΟΧΙ. Στον "Αριθμό Ιδιοκτησιών" εισάγετε τον αντίστοιχο αριθμό, αθροίζοντας και το δικαίωμα υψούν, για το οποίο εισάγετε μία ξεχωριστή ιδιοκτησία.

Στα «Στοιχεία ιδιοκτησίας», στο πεδίο «Υλοποιημένη ιδιοκτησία» επιλέγετε ΟΧΙ. Στην καρτέλα "Πράξεις" καταχωρίζετε τις πράξεις εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών που έχουν εκδοθεί στο ακίνητο, κάνοντας αναφορά στην Τεχνική έκθεση ότι αφορούν την υποκείμενη κατασκευή. Στην καρτέλα "Επιφάνειες" δεν εισάγετε στοιχεία.

Κατά την έκδοση του Πιστοποιητικού Πληρότητας επιλέγετε Τύπο Βεβαίωσης 3 (αδόμητο).

15. Πως αντιμετωπίζεται διαμέρισμα προς μεταβίβαση το οποίο είναι υπό κατασκευή;

Εάν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της Ιδιοκτησίας με την οροφή της, εισάγετε την επιφάνεια της Ιδιοκτησίας, όπως περιγράφεται στην Ο.Α. ή σε τυχόν δήλωση υπαγωγής.

Εάν δεν έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της Ιδιοκτησίας, δεν έχει οριστεί χώρος, οπότε το διαμέρισμα δεν καταχωρίζεται στις επιφάνειες. Στις «Λοιπές κατασκευές» συμπληρώνετε τον αριθμό ένα (1) και εξηγείτε στο πεδίο «Πρόσθετα στοιχεία επιλεγμένης γραμμής πίνακα». Σε κάθε περίπτωση, στο πεδίο «Υλοποιημένη Ιδιοκτησία» επιλέγετε «Ημιτελής».

16. Ασκεπές ερείπιο εισάγεται στην ΗΤΚ;

Οποιαδήποτε κατασκευή αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης καταχωρίζεται στην ΗΤΚ. Εφόσον δεν έχει οροφή, δεν αποτελεί χώρο, οπότε εισάγετε στο πεδίο «Λοιπές κατασκευές» τον αριθμό ένα (1).

17. Πως καταχωρίζονται τα στοιχεία του υπόχρεου όταν είναι νομικό πρόσωπο;

Φυσικά και νομικά πρόσωπα αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο. Εάν το νομικό πρόσωπο είναι ιδιοκτήτης ή μισθωτής, στο πεδίο «Ιδιότητα» επιλέγετε το αντίστοιχο πεδίο. Σε περίπτωση που ο Υπόχρεος για τη συμπλήρωση της ΗΤΚ είναι εξουσιοδοτημένος (πχ. εργολάβος μέσω προσυμφώνου), επιλέγετε «Εξουσιοδοτημένο πρόσωπο» και συμπληρώνετε τα στοιχεία του, επιπλέον αυτών των ιδιοκτητών.

18. Απαιτείται για τη σύνταξη της ΗΤΚ η επισύναψη Μελέτης Στατικής Επάρκειας, όταν αυτή προκύπτει από δήλωση αυθαίρετων ν. 4178/2013 ή ν. 4495/2017;

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα:

- στο άρθρο 11, παρ. 8 του ν. 4178/2013:

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

- στο άρθρο 99, παρ. η του ν. 4495/2017:

στατικός έλεγχος των παραβάσεων:

βββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου»,...

Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.

Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.

- στο άρθρο 3, παρ. 4 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/ 29.01.2021):

...Εφόσον δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία..., το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99 του ν. 4495/2017,

προκύπτει ότι:

- 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,

- 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.

19. Πως αντιμετωπίζεται η έλλειψη του πίνακα χιλιοστών;

Σύμφωνα με το άρθρο 54 του ν. 4495/2017, παρ. 1.η, η ΗΤΚ περιλαμβάνει τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν.

Σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ Β' 334/29.01.2021) άρθρο 2, Β, γ, περ. ζζ, η καταχώριση συνοδεύεται από τον πίνακα χιλιοστών, εφόσον η Ταυτότητα Ιδιοκτησίας αφορά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία ή κοινόχρηστους χώρους.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι σε περιπτώσεις Ταυτότητας Διηρημένης Ιδιοκτησίας, εφόσον υπάρχει πίνακας χιλιοστών, η επισύναψή του στο σύστημα είναι υποχρεωτική. Σε περίπτωση που ο πίνακας δεν έχει συνταχθεί ή δεν δύναται να ανευρεθεί ούτε στο αρχείο του συμβολαιογράφου, προτείνεται να επισυναφθεί η Πράξη σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας ή έκθεση του μηχανικού για τη μη ύπαρξη πίνακα χιλιοστών, όπου μπορεί να αναγράφονται τα χιλιοστά που αντιστοιχούν στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία με τη μορφή πίνακα, όπως καθορίζονται στην πράξη σύστασης.

20. Πως συμπληρώνεται η καρτέλα «Υπόχρεος», όταν εντολέας καταχώρισης ΗΤΚ αυτοτελούς ιδιοκτησίας είναι ένας εκ των συνιδιοκτητών, και δεν είναι γνωστά τα στοιχεία των υπολοίπων;

Στην καρτέλα «Υπόχρεος», εκτός από την καταχώριση των στοιχείων και της ιδιότητας του εντολέα με το ποσοστό του, και, προκειμένου να καλυφθεί το σύνολο του 100%, μπορείτε να εισάγετε τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες ως μη υπόχρεους, με το υπολειπόμενο ποσοστό. Στο πεδίο «Επώνυμο/ία» αναγράφετε ΛΟΙΠΟΙ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ, στα πεδία «Όνομα» και «Όνομα

πατέρα» εισάγετε παύλα (-), και στο πεδίο «ΑΦΜ εξωτερικού» καταχωρίζετε «ΑΦΜ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ».

21. Δύναται να συνταχθεί ΗΤΚ σε ακίνητο που έχει υπαχθεί στον ν. 4495/2017 και εκκρεμεί η έγκριση από την αρμόδια επιτροπή;

Σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ.4 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β /29.01.2021), ΗΤΚ μπορεί να συνταχθεί σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία εκκρεμεί η έγκριση επιτροπής του άρθρου 116 ή του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, μετά την υποβολή αίτησης στην επιτροπή, την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου 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.

Στην περίπτωση αυτή η δήλωση παραμένει σε «Αρχική υποβολή».

Στην καρτέλα «Πράξεις» της ΗΤΚ, σε συνέχεια του α/α δήλωσης καταχωρίζετε στο πεδίο «Πρόσθετα Στοιχεία» το σχόλιο «Σε αρχική υποβολή με εξόφληση 30% του προστίμου και πληρότητα δικαιολογητικών». Τυχόν απαίτηση ΜΣΕ περιγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο. Επίσης, εξηγείτε σαφώς στην Τεχνική περιγραφή ότι αφορά έκδοση Πιστοποιητικού πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας μετά την εξόφληση του 30% του προστίμου & προ έγκρισης της Επιτροπής, κατ' εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 6 άρθρου 116 ή παρ. 5 άρθρου 117, κατά περίπτωση, και στην παρ. 2ζ άρθρου 82 του ν. 4495/2017.

22. Δύναται να συνταχθεί ΗΤΚ σε ακίνητο που έχει υπαχθεί στον ν. 4495/2017 και εκκρεμεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης;

Σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ.4 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β /29.01.2021), 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.

Στην περίπτωση αυτή η δήλωση παραμένει σε «Υπαγωγή».

Στην καρτέλα «Πράξεις» της ΗΤΚ, σε συνέχεια του α/α δήλωσης καταχωρίζετε στο πεδίο «Πρόσθετα Στοιχεία» το σχόλιο «Σε υπαγωγή με εξόφληση 30% του προστίμου και πληρότητα δικαιολογητικών», καθώς και τον ηλεκτρονικό κωδικό της δήλωσης. Τυχόν απαίτηση ΜΣΕ περιγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο. Επίσης, εξηγείτε σαφώς στην Τεχνική περιγραφή ότι αφορά έκδοση Πιστοποιητικού πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας μετά την εξόφληση του 30% του προστίμου & προ έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, κατ' εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 3 άρθρου 106 και την παρ. 2ζ άρθρου 82 του ν. 4495/2017.

23. Τι γίνεται στην περίπτωση που κατά την εισαγωγή Ιδιοκτησίας σε οικόπεδο/γήπεδο που έχει εισαχθεί από άλλον μηχανικό, διαπιστωθεί ότι απαιτούνται διορθώσεις σε αυτό;

Σε περίπτωση που σε οικόπεδο/γήπεδο που έχει εισαχθεί στο Μητρώο από μηχανικό Α, επόμενος μηχανικός Β προσθέσει νέα ή τροποποιητική καταχώριση ιδιοκτησίας, το οικόπεδο/γήπεδο εμφανίζεται και στις Υποθέσεις του Β, ο οποίος έχει δυνατότητα επισκόπησης και επεξεργασίας του.

Όσο η ιδιοκτησία που εισήγαγε ο μηχανικός Β είναι «Σε επεξεργασία», μπορεί να τροποποιήσει οποιοδήποτε στοιχείο στο οικόπεδο/γήπεδο έχει αλλάξει από τη στιγμή της εισαγωγής του στο Μητρώο ή είχε καταχωριστεί εσφαλμένα εξ' αρχής. Στο οικόπεδο/γήπεδο

εμφανίζεται ο μηχανικός που έκανε την τελευταία ενημέρωση. Εφόσον ο μηχανικός Α είχε εισάγει Ιδιοκτησία πριν τη διόρθωση του οικοπέδου/γηπέδου από τον μηχανικό Β, η οποία δεν είχε οριστικοποιηθεί, κατά την υποβολή της ενημερώνεται ότι το οικόπεδο/γήπεδο έχει τροποποιηθεί.

24. Πως μπορεί να διορθωθεί οριστικοποιημένη Ιδιοκτησία; Μπορεί η καταχώριση να επιστρέψει σε κατάσταση επεξεργασίας;

Δεν υπάρχει δυνατότητα επιστροφής σε προηγούμενη κατάσταση της καταχώρισης Ιδιοκτησίας που έχει οριστικοποιηθεί, ανεξαρτήτως αν έχει εκδοθεί το Πιστοποιητικό Πληρότητας.

Σε περίπτωση που πρέπει να τροποποιηθούν/προστεθούν στοιχεία της Ιδιοκτησίας, λόγω σφαλμάτων/παραλείψεων που διαπιστώθηκαν ή λόγω μεταβολών που επήλθαν στο ακίνητο μετά την οριστικοποίηση, εισάγετε τροποποιητική καταχώριση της συγκεκριμένης ΗΤΚ.

Η εισαγωγή «Τροποποιητικής καταχώρισης της ιδιοκτησίας» γίνεται από το «Μητρώο/Επεξεργασία καταχωρίσεων». Η επεξεργασία της τροποποιητικής καταχώρισης υλοποιείται από την καρτέλα «Οι υποθέσεις μου».

Η ενέργεια αυτή θα πρέπει να προηγηθεί της έκδοσης του Πιστοποιητικού Πληρότητας.

25. Υπάρχει η δυνατότητα επεξεργασίας του ΠΠΤΚ, διότι εκ παραδρομής δηλώθηκε λάθος τύπος βεβαίωσης;

Δεν υπάρχει δυνατότητα επεξεργασίας του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης ιδιοκτησίας.

Εφόσον απαιτηθούν αλλαγές στο Πιστοποιητικό Πληρότητας, θα πρέπει να προηγηθεί η εισαγωγή «Τροποποιητικής καταχώρισης της ιδιοκτησίας», όπως περιγράφηκε στην προηγούμενη ερώτηση (24).

Μετά την οριστική καταχώριση της Ιδιοκτησίας, για την έκδοση του ΠΠΤΚ επιλέγετε εκ νέου τον τύπο βεβαίωσης. Εντός του χρόνου ισχύος του, το ΠΠΤΚ δύναται να εκδοθεί διορθωμένο, χωρίς την καταβολή ποσοστού ανταπόδοσης.

26. Πως γίνεται η καταχώριση ΗΤΚ σε περίπτωση που, σε δύο όμορα οικόπεδα τα οποία αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, έχει εκδοθεί ενιαία ΟΑ;

Εάν δεν έχει γίνει συνένωση των οικοπέδων με συμβολαιογραφική πράξη και τα δύο οικόπεδα εξακολουθούν να αποτελούν δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, θα πρέπει να εισαχθούν δύο οικόπεδα στο Μητρώο και να συνταχθούν δύο διαφορετικές ΗΤΚ. Στην Τεχνική περιγραφή της κάθε ιδιοκτησίας εξηγήστε την περίπτωση και αναφέρετε το άλλο οικόπεδο - ιδιοκτησία. Οικοδομικές άδειες, ρυθμίσεις αυθαιρέτων και λοιπές πράξεις που έχουν εκδοθεί στο συνολικό οικόπεδο, καθώς και τα στοιχεία που τις συνοδεύουν, εισάγονται και στις δύο ΗΤΚ. Στην καρτέλα «Επιφάνειες» κάθε καταχώρισης συμπληρώνετε τα τ.μ. και λοιπά στοιχεία που αντιστοιχούν στο συγκεκριμένο οικόπεδο.

27. Πως καταχωρίζεται διαμέρισμα που έχει προκύψει από συνένωση δύο διαμερισμάτων, χωρίς να έχει τροποποιηθεί η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας;

Εάν δεν έχει γίνει συνένωση των ιδιοκτησιών με συμβολαιογραφική πράξη και στην ενιαία πλέον λειτουργική ενότητα του κτιρίου (διαμέρισμα) αντιστοιχούν περισσότερες ιδιοκτησίες, θα πρέπει να εισαχθούν δύο ιδιοκτησίες στο οικόπεδο και να συνταχθούν δύο διαφορετικές ΗΤΚ. Στην Τεχνική περιγραφή της κάθε ιδιοκτησίας εξηγήστε την περίπτωση και αναφέρετε την άλλη ιδιοκτησία. Οικοδομικές άδειες, ρυθμίσεις αυθαιρέτων και λοιπές πράξεις που αντιστοιχούν και στις δύο ιδιοκτησίες, καθώς και τα στοιχεία που τις συνοδεύουν, εισάγονται και στις δύο ΗΤΚ. Στην καρτέλα «Επιφάνειες» κάθε καταχώρισης συμπληρώνετε τα τ.μ. και λοιπά στοιχεία που αντιστοιχούν στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

28. Πως γίνεται η καταχώριση ΗΤΚ σε περίπτωση που, με μία συμβολαιογραφική πράξη, πρόκειται να γίνει κατάτμηση οικοπέδου και μεταβίβαση;

Αρχικά καταχωρίζετε ΗΤΚ για το σύνολο του οικοπέδου, σύμφωνα με την ισχύουσα κατάσταση. Παράλληλα, εισάγετε ξεχωριστά οικόπεδα στο Μητρώο, ώστε να συνταχθούν τόσες ΗΤΚ όσες και τα τμήματα του οικοπέδου (νέα οικόπεδα) τα οποία θα προκύψουν από την κατάτμηση. Στην Τεχνική περιγραφή των προς δημιουργία οικοπέδων εξηγείτε την περίπτωση και εισάγετε το σχόλιο «Η ΗΤΚ συντάσσεται υπό την αίρεση της μεταγραφής-καταχώρισης στο αρμόδιο γραφείο του τίτλου από τον οποίο προκύπτει η ιδιοκτησία».

Μετά τη μεταγραφή του συμβολαίου, θα πρέπει να αρχειοθετηθεί η ΗΤΚ του αρχικού οικοπέδου, με αποστολή e-mail στο e-building@central.tee.gr.

Συστήνεται να υποβληθεί τροποποιητική καταχώριση για κάθε οικόπεδο που προέκυψε από την κατάτμηση, προκειμένου να συμπληρωθεί ο αριθμός του συμβολαίου και το ΚΑΕΚ, και να διαγραφεί το παραπάνω σχόλιο, ώστε η καταχώριση να είναι επικαιροποιημένη.

29. Απαιτείται η καταχώριση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σε ΗΤΚ που προορίζεται για γονική παροχή;

Σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 4122/2013, η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α' 167) στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικά.

Συνεπάγεται ότι η απαίτηση ΠΕΑ στην ΗΤΚ δεν καθορίζεται από τη συμβολαιογραφική πράξη για την οποία αυτή προορίζεται, αλλά, το ΠΕΑ είναι υποχρεωτικό, όπου δύναται να εκδοθεί.

30. Υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης 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.

Επιπροσθέτως, στην Εγκύκλιο ΥΠΕΝ/ΓρΥΦΧΑΠ/944226/2651 (01-10-2020) αναφέρεται ότι οι συνέπειες των υπαγωγών στον νόμο 4495/2017 που πραγματοποιούνται από την 1η Οκτωβρίου 2020 και εφεξής έως την έναρξη λειτουργίας του ηλεκτρονικού μητρώου του άρθρου 62 του ν. 4495/2017 επέρχονται χωρίς να απαιτείται καταχώριση της ταυτότητας κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας.

Επομένως, για δηλώσεις με ημερομηνία υπαγωγής από 1/2/2021, ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της ΗΤΚ, η καταχώριση Ταυτότητας Κτιρίου αποτελεί προϋπόθεση για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής.

31. Πώς υπολογίζω τη νόμιμη αμοιβή καταχώρισης στο σύστημα "Ταυτότητα Κτιρίου";

Η νόμιμη αμοιβή προκύπτει βάσει του χρόνου απασχόλησης. Στο πληροφοριακό σύστημα "Ταυτότητα Κτιρίου" δεν απαιτείται καταχώριση έργου αμοιβών. Ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 7 του ν. 3919/2011.