

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ-ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΗΤΚ)

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

Α. ΟΡΙΣΜΟΙ - ΣΚΟΠΟΣ

1. Η ΗΤΚ αποτελεί μία διαδικασία σύμφωνα με την οποία δημιουργείται ένας οργανωμένος ηλεκτρονικός φάκελος για κάθε ακίνητο (κτίριο/αυτοτελής διηρημένη ιδιοκτησία/αδόμητο οικόπεδο/γήπεδο) που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία (έγγραφα και σχέδια) του ακινήτου, με αναφορά στον ΚΑΕΚ οικοπέδου και στον ΚΑΕΚ της ιδιοκτησίας. Ουσιαστικά πρόκειται για μια ηλεκτρονική «αρχειοθέτηση» όλων των κτηρίων της χώρας, η οποία θα βρίσκεται σε μόνιμη διασύνδεση με το Κτηματολόγιο, τη ΔΕΗ και τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων φέρνοντας καθοριστικές αλλαγές στον ισχύοντα τρόπο έκδοσης των νέων οικοδομικών αδειών.
2. Η συγκέντρωση όλων των σχετικών εγγράφων γίνεται με τη συμβολή Μηχανικού, ο/η οποίος/α και διαπιστώνει σε συνέχεια ενδεδειγμένους ελέγχους αν πληρούνται οι προϋποθέσεις και ακολουθείται η νόμιμη οδός καθόλα τη διάρκεια ζωής του ακινήτου.
3. Ο φάκελος αυτός χρειάζεται να τηρείται και να ενημερώνεται από τους αρμόδιους Μηχανικούς σε περίπτωση αλλαγών (όπως ανακαίνιση, έκδοση άδειας μικρής κλίμακας, άδειας λειτουργίας κλπ) και φυλάσσεται από τον εκάστοτε ιδιοκτήτη του ακινήτου.
4. Με αυτήν την υποχρεωτική, από τον Νόμο (ΦΕΚ 334Β/29-01-21), διαδικασία, κάθε ιδιοκτήτης έχει γνώση για την νομιμότητα του ακινήτου του, την ενεργειακή του κατάσταση, έχει φάκελο με τα σχέδια του ακινήτου και γνώση για τη στατική του επάρκεια.

B. ΠΟΙΟΥΣ ΑΦΟΡΑ

1. Γενικά

Η ΗΤΚ αφορά όλα τα κτίρια της ελληνικής επικράτειας, καθώς και αυτά που θα αναγερθούν στο μέλλον. Η υποχρέωση έκδοσης ΗΤΚ αφορά και τα κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια. Η ΗΤΚ προβλέπει καταγραφή όλων των κτισμάτων της χώρας (ιδιωτικών και δημοσίων) εντός 10ετίας από την ημερομηνία έναρξης του ηλεκτρονικού συστήματος ταυτότητας κτιρίου. Η απόκτηση ΗΤΚ είναι απαραίτητη κατά την στιγμή μεταβίβασης ενός ακινήτου δεδομένου η σχετική δήλωση θα προσαρτάται υποχρεωτικά στο συμβόλαιο. Η ΗΤΚ είναι απαραίτητη για οποιαδήποτε πράξη σε ακίνητο, πλην της μίσθωσης.

2. Ακίνητα που έχουν υπαχθεί στους Νόμους των Αυθαιρέτων 3843/2010 και 4014/2011

Η ΗΤΚ πρόκειται να αποτελέσει το τελευταίο βήμα της οριστικής τακτοποίησης των αυθαίρετων κτισμάτων, τα οποία έχουν ενταχθεί στους σχετικούς νόμους. Μόνο με την απόκτησή της η τακτοποίηση θα θεωρείται ολοκληρωμένη. Ειδικότερα για τα αυθαίρετα κτίρια τα οποία έχουν τακτοποιηθεί με τους νόμους **3843/2010** («νόμος Μπιρμπίλη») και **4014/2011** («νόμος Παπακωνσταντίνου»), η πρώτη συμπλήρωση της ταυτότητας θα πρέπει να διενεργηθεί **εντός πέντε ετών** από τη δημοσίευση του ΠΔ. Εφόσον έχουν υποβληθεί στοιχεία ηλεκτρονικά, κατά τις διατάξεις του Ν. 4014/2011, δεν χρειάζεται καμία άλλη ενέργεια πέραν της αντίστοιχης, για την έκδοση Πιστοποιητικού Πληρότητας. Τα στοιχεία αυτόματα θα μεταφερθούν από τη βάση δεδομένων των αυθαιρέτων στη βάση δεδομένων της ΗΤΚ.

3. Εντός 5ετίας από την έναρξη, τα κάτωθι ακίνητα:

- Του Δημοσίου
- Τα Κτίρια Συνάθροισης Κοινού
- Πρατήρια Υγρών Καυσίμων
- Συνεργεία
- Τουριστικά Καταλύματα άνω των 300 τ.μ.

- Όλα τα σχολεία (ιδιωτικά και δημόσια)
- Νοσοκομεία, Ιατρικά Κέντρα, Κλινικές
- Παιδικοί Σταθμοί
- Οίκοι Ευγηρίας

4. Πολυκατοικίες

Η καταγραφή μπορεί να γίνει είτε για το σύνολο του κτιρίου είτε για αυτοτελείς ιδιοκτησίες, οριζόντιες ή κάθετες. Στις πολυκατοικίες μπορούν όλοι οι ιδιοκτήτες μαζί να φτιάξουν την ταυτότητα του κτιρίου και όχι μόνο ανά ιδιοκτησία. Ο/Η αρμόδιος/α Μηχανικός δύναται να ορίζεται μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό, άλλως με απλή πλειοψηφία και απαιτείται έλεγχος του συνόλου του κτιρίου. Αν δεν συμφωνεί η πλειοψηφία των ενοίκων, τότε μπορεί ο κάθε ιδιοκτήτης να προχωρήσει μόνος του τη διαδικασία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για το διαμέρισμά του.

Γ. ΠΟΤΕ ΕΝΗΜΕΡΩΝΕΤΑΙ Η ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ

Η ταυτότητα θα συμπληρώνεται υποχρεωτικά ύστερα από κάθε μεταβίβαση και στους περιοδικούς ελέγχους. Επίσης θα ενημερώνεται από τον/την αρμόδιο μηχανικό για οποιαδήποτε εργασία στο κτίριο η οποία απαιτεί άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

Για κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης και χαρακτηρίζεται ως μεικτής χρήσης, η περιοδικότητα των ελέγχων γίνεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη για κάθε χρήση χρονική περίοδο.

Οποιαδήποτε εργασία έχει εκτελεσθεί σε κτίριο και δεν έχει καταγραφεί στην ταυτότητα θεωρείται αυθαίρετη και επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη πρόστιμα αυθαιρέτου κατασκευής με ελάχιστο το κατώτερο πρόστιμο αυθαιρέτου κατά την χρονική στιγμή της διαπίστωσης της εκτελεσθείσας εργασίας.

Δ. ΓΙΑΤΙ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΗ Η ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ

Σήμερα για κάθε κτίριο υπάρχουν διάφορες καταγραφές αναφορικά με το εμβαδό της επιφάνειας του, οι οποίες τις περισσότερες φορές δεν συμφωνούν μεταξύ τους όπως:

- Α) Εμβαδό με βάση την Οικοδομική Άδεια (αν υπάρχει),
- Β) Εμβαδό κατά δήλωση του ιδιοκτήτη στη ΔΕΗ,
- Γ) Εμβαδό στο έντυπο Ε9 της Εφορίας,
- Δ) Εμβαδό στο συμβόλαιο αγοράς/Μισθωτήριο κλπ,
- Ε) Εμβαδό στο Ενεργειακό Πιστοποιητικό,
- Στ) Εμβαδό στο Κτηματολόγιο,
- Ζ) Εμβαδό αποτύπωσης της υφιστάμενης (πραγματικής) κατάστασης.

Η μη ταύτιση της επιφάνειας του ακινήτου τόσο στα νομιμοποιητικά του έγγραφα όσο και στις καταχωρήσεις του σε δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς δημιουργεί προβλήματα στην σωστή καταγραφή του. Το γεγονός αυτό έγινε ορατό και κατά την διαδικασία δήλωσης διόρθωσης τετραγωνικών στους Δήμους, όπου πολλοί ιδιοκτήτες διαπίστωσαν ότι δήλωναν διαφορετικά τετραγωνικά στο Ε9 και στη ΔΕΗ.

Η κατάσταση περιπλέκεται ακόμα περισσότερο, διότι σε ορισμένες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης πρέπει να δηλώσει μαζί κύριους χώρους (κατοικία) και κοινόχρηστους χώρους (π.χ. κλιμακοστάσια), ενώ σε άλλες περιπτώσεις μόνο το καθαρό κατοικήσιμο εμβαδό. Επομένως, είναι απαραίτητη η καταγραφή των κτιρίων σε ένα μητρώο που θα καταγράφονται αναλυτικά όλα τα στοιχεία του ακινήτου.

Δηλαδή θα υπάρξει διασταύρωση των στοιχείων;

Ναι. Όλα τα στοιχεία του φακέλου θα μπαίνουν σε μία ηλεκτρονική βάση δεδομένων, που θα συνδέεται με τα αρχεία του ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, της ΔΕΗ, του Δήμου και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (Ε9) και στη συνέχεια με το Περιουσιολόγιο. Σε περίπτωση που, από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων, προκύπτει

ότι δεν τηρήθηκαν οι σωστές διαδικασίες, θα ενημερώνεται άμεσα η αρμόδια ΥΔΟΜ για τον έλεγχο και την καταγραφή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών.

Πέραν της διαπίστωσης αυθαιρέτων κατασκευών για την έλλειψη συμπλήρωσης της ΗΤΚ επιβάλλεται πρόστιμο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ).

Ε. ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ

Μετά την αρχική συμπλήρωση της ΗΤΚ πρέπει να συμπληρώνεται μετά από έλεγχο περιοδικά ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου.

Οι έλεγχοι της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίων γίνεται από τους αρμόδιους μηχανικούς υποχρεωτικά και ανάλογα με την κατηγορία του

ακινήτου ως εξής:

Κάθε 8 χρόνια για τα κτίρια συνάθροισης κοινού.

Κάθε 10 χρόνια για τις κατοικίες.

Κάθε 15 χρόνια για τις αποθήκες και τους σταθμούς αυτοκινήτων.

Οποιαδήποτε εργασία έχει εκτελεσθεί στο διάστημα αυτό και δεν έχει καταγραφεί θεωρείται αυθαίρετη και επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη πρόστιμα αυθαιρέτου κατασκευής με ελάχιστο το ελάχιστο πρόστιμο αυθαιρέτου κατά την χρονική στιγμή της διαπίστωσης της εκτελεσθείσας εργασίας. Ως εργασίες θεωρούνται όλες οι εργασίες που ορίζονται στο άρθρο 4 του ν.4067/2012 (ΦΕΚ Α79) και απαιτούν έκδοση άδειας δόμησης και έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας.