

ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΤΩ ΑΧΑΪΑ, ΚΑΤΩ ΑΛΙΣΣΟΣ, ΑΛΙΣΣΟΣ, ΚΑΜΙΝΙΑ, ΤΣΟΥΚΑΛΑΪΙΚΑ

Γραφείο Κτηματογράφησης Κάτω Αχαΐας: Ενημέρωση για τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών



Τι είναι Κτηματολόγιο;

Είναι μια πλήρης καταγραφή όλων των ακινήτων και των δικαιωμάτων (εγγραπτέων) πάνω σ' αυτά σε όλη τη χώρα, με σκοπό την προστασία και την κατοχύρωσή τους. Ταυτόχρονα θεωρείται αναγκαίο εργαλείο για τη χάραξη κάθε αναπτυξιακής και περιβαλλοντικής πολιτικής που σχετίζεται με το χώρο και τη γη.

Ποια είναι η διαφορά μεταξύ Κτηματολογίου και Υποθηκοφυλακείου;

Συνοπτικά, το Κτηματολόγιο είναι ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλιό σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία. Με την καταγραφή στο κτηματολόγιο επιτυγχάνουμε την πλήρη καταγραφή της πληροφορίας που αφορά σε κάθε ακίνητο, συνδυάζοντας τη χωρική με τη νομική πληροφορία. Ως προς την εγγύηση της νομικής πληροφορίας, η υπεροχή της κτηματολογικής βάσης έγκειται στο ότι είναι κτηματοκεντρικά δομημένη. Δηλαδή, παρέχει τη δυνατότητα έρευνας με βάση το ακίνητο και όχι το πρόσωπο, όπως συμβαίνει σήμερα στα Υποθηκοφυλακεία. Ως προς την τεχνική πληροφορία, η κτηματολογική βάση εξασφαλίζει στον πολίτη πρόσβαση στα γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου, που σήμερα δεν είναι καταγεγραμμένα σε καμία βάση.

Επιπλέον, στο κτηματολόγιο καταγράφονται δικαιώματα που σήμερα δεν είναι καταχωρισμένα σε καμία βάση δεδομένων, όπως είναι η συνήθης στην ελληνική περιφέρεια άτυπη πρακτική της χραικτικσίας. Σε αντίθεση με το Ε9, τα στοιχεία του κτηματολογίου πιστοποιούνται από το κράτος. Επίσης, σε αντίθεση με την πράξη εφαρμογής (που αφορά τον αστικό ιστό της Κάτω Αχαΐας), το κτηματολόγιο έχει δυναμική μορφή, τα στοιχεία του επικαιροποιούνται διαρκώς.

Τι είναι Κτηματογράφηση;

Η Κτηματογράφηση είναι η διαδικασία σύνταξης του κτηματολογίου. Είναι μια ολοκληρωμένη διαδικασία ταυτοποίησης των ακινήτων στο χώρο, με ταυτόχρονη τεκμηρίωση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Ή, με άλλα λόγια, η διαδικασία καταγραφής των εμπράγματων ή άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ακίνητα μιας συγκεκριμένης περιοχής της χώρας και η σύνδεση των δικαιωμάτων αυτών με συγκεκριμένο(α) ακίνητο(α). Η πρώτη φάση της κτηματογράφησης είναι η υποβολή δηλώσεων από τους πολίτες που έχουν δικαιώματα σε ακίνητα της συγκεκριμένης υπό κτηματογράφησης περιοχής. Η διασφάλιση των δικαιωμάτων των φερόμενων ως ιδιοκτητών, υλοποιείται, ακριβώς, μέσω της υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας, η οποία είναι νομικά υποχρεωτική.

Ποιοι είναι υποχρεωμένοι να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας;

Όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν (ή αποκτούν) εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό δικαίωμα σε ακίνητο υποχρεούνται να υποβάλουν δήλωση του δικαιώματός τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Τέτοια δικαιώματα είναι π.χ. η κυριότητα (πλήρης ή ψιλή κυριότητα), η επικαρπία, η δουλεία (οίκησης, διόδου κ.λπ.), η υποθήκη / προσημείωση, αγωγές, ανακοπές, κατασχέσεις, μακροχρόνιες μισθώσεις, χρονομεριστικές μισθώσεις (time sharing), χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτου (leasing), μεταλλιοκτησίες, μεταφορά συντελεστή δόμησης.

Η δήλωση αφορά στο δικαίωμα επί ακινήτου και όχι στο ακίνητο. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση που ένα ακίνητο ανήκει σε περισσότερα από ένα άτομα, πρέπει όλοι όσοι έχουν δικαίωμα σε αυτό, να το δηλώσουν.

Πώς και πού υποβάλλεται η δήλωση;

Για την υποβολή δήλωσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο συμπληρώνονται τα ειδικά έντυπα δήλω-

σης δικαιώματος που διατίθενται από τα Γραφεία Κτηματογράφησης, στην ιστοσελίδα www.ktimatologio.gr και στην ιστοσελίδα myktima.gr.

Υπάρχουν δύο έντυπα, το Δ1, το οποίο συμπληρώνεται από τα φυσικά πρόσωπα που έχουν δικαίωμα κυριότητας ή δουλείας και το Δ2, το οποίο κατά κανόνα συμπληρώνεται από τα νομικά πρόσωπα και από τα φυσικά πρόσωπα όταν έχουν να δηλώσουν οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα εκτός από κυριότητα και δουλεία όπως π.χ. εμπράγματο ασφάλεια, κατάσχεση, εγγραπτά αγωγή, εγγραπτά μίσθωση.

Η δήλωση υποβάλλεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης ή ηλεκτρονικά στο www.ktimatologio.gr. Δεν γίνεται δεκτή η ταχυδρομική υποβολή της δήλωσης.

Γραφείο Κτηματογράφησης Κάτω Αχαΐας:

Προκαποδιστριακοί ΟΤΑ που, κατά κύριο λόγο, εξυπηρετούνται:

ΚΑΤΩ ΑΧΑΪΑΣ, ΚΑΤΩ ΑΛΙΣΣΟΥ, ΑΛΙΣΣΟΥ, ΚΑΜΙΝΙΩΝ, ΤΣΟΥΚΑΛΑΪΙΚΩΝ

Ημέρες / Ώρες λειτουργίας:

Δευτέρα, Τρίτη, Πέμπτη, Παρασκευή: 8.30 έως 16.30

Τετάρτη: 8.30 έως 20.30

Τηλέφωνα:

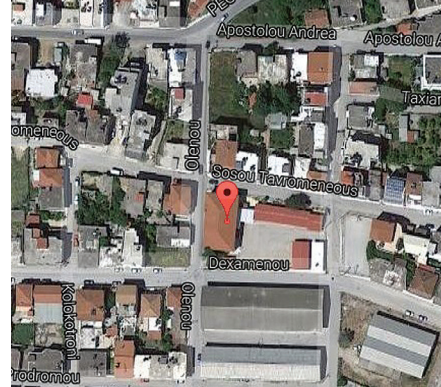
Γραφείο Κτηματογράφησης 26930- 24086

Fax:26930-24087

Email: achaia@myktima.gr

Διεύθυνση: Δημαρχείο Δυτικής Αχαΐας

(Σώσου Ταυρομενέως και Ολένου).



Πότε υποβάλλεται η δήλωση;

Η διαδικασία Κτηματογράφησης στο Δήμο Κ. Αχαΐας ξεκίνησε στις 12 Σεπτεμβρίου. Η προθεσμία υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους εσωτερικού είναι τρεις μήνες. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους κατοίκους εξωτερικού και το Ελληνικό δημόσιο είναι έξι μήνες.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποκτά νέο δικαίωμα σε ακίνητο πρέπει να υποβάλει δήλωση, εντός ενός μηνός από τη μεταγραφή του στο Υποθηκοφυλακείο. Εάν η δήλωση υποβληθεί μετά τις παραπάνω προθεσμίες θεωρείται εκπρόθεσμη, και αυτό, ανάλογα και με το πότε υποβάλλεται, έχει νομικές και οικονομικές επιπτώσεις. Ας συγκρατηθεί, όμως, για το τρέχον διάστημα της εμπρόθεσμης συλλογής δηλώσεων, ότι, όπως προκύπτει από την εμπειρία των άλλων περιοχών που ήδη έχουν κτηματογραφηθεί, όσο πιο σύντομα απευθυνθεί κάποιος στο Γραφείο Κτηματογράφησης, τόσο γρηγορότερη θα είναι και η εξυπηρέτησή του.

Είναι υποχρεωτική η υποβολή της δήλωσης;

Η Υποβολή Δήλωσης είναι από το Νόμο υποχρεωτική. Η καταχώριση στο Κτηματολόγιο των ακινήτων προστατεύει την περιουσία και είναι απαραίτητη για κάθε μεταβίβαση (πώληση, δωρεά, κληρονομιά) αλλά και για άλλες διοικητικές πράξεις.

Αν δεν υποβληθεί δήλωση, απαγορεύεται η κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας για το δικαίωμα που δεν δηλώθηκε, καθώς επίσης και η χορήγηση αδειάς οικοδομής στο όνομα εκείνου που δεν δήλωσε.

Οποιαδήποτε απαγόρευση ή ακυρότητα αίρεται με την κατάθεση της δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να δηλώσει είτε από εκείνον που αποκτά εγγραπτό δικαίωμα.

Εάν δεν υποβληθεί Δήλωση πριν την Ανάρτηση, το δικαίωμά δεν θα καταχωριστεί στα στοιχεία της Ανάρτησης και το ακίνητο θα εμφανίζεται ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Θα πρέπει τότε εντός διμήνου να γίνει ένσταση με πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση και με όλα τα νομιμοποιητικά στοιχεία που απαιτούνται και για την υποβολή της Δήλωσης. Η Επιτροπή Εξέτασης Ενστάσεων θα αποφασίσει επί του αιτήματος της ένστασης. Μετά την έναρξη της Ανάρτησης, δεν επιτρέπεται από το νόμο η υποβολή δήλωσης δικαιώματος με αιτία κτήσης την έκτακτη χραικτικσία για όσα ακίνητα έχουν αναρτηθεί ως "αγνώστου ιδιοκτήτη".

Ακίνητα που θα γραφούν στους κτηματολογικούς πίνακες ότι ανήκουν σε αγνώστο ιδιοκτήτη μετά από 7 χρόνια περιέρχονται στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον δεν ασκηθεί αγωγή.

Πώς θα συμπληρώσω τη δήλωση;

Η συμπλήρωση των δηλώσεων είναι απλή, αλλά όσοι συναντήσουν δυσκολίες μπορούν να ζητήσουν τη βοήθεια των δικηγόρων και μηχανικών που στελεχώνουν το Γραφείο Κτηματογράφησης.

Προκειμένου η δήλωση να είναι πλήρης, είναι απαραίτητος ο προσδιορισμός της θέσης του ακινήτου που αφορά το δηλούμενο δικαίωμα. Αν το ακίνητο έχει οδό και αριθμό, ο προσδιορισμός της θέσης είναι κατά κανόνα απλός. Αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου ή σε αγροτική περιοχή ο εντοπισμός της θέσης του γίνεται με υπόδειξη του δηλούμενου σε εξειδικευμένο προσωπικό του Γραφείου Κτηματογράφησης ή ηλεκτρονικά. Είναι χρήσιμο (όχι υποχρεωτικό) μαζί με τη δήλωση να προσκομίζονται αντίγραφα τοπογραφικών διαγραμμάτων ή άλλων εγγράφων που διευκολύνουν την ορθή αποτύπωση του δηλούμενου ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Ποια είναι τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας;

- Φωτοτυπία ταυτότητας ή διαβατηρίου
- Φωτοτυπία λογαριασμού της ΔΕΗ/ΟΤΕ ή οποιουδήποτε άλλου εγγράφου, από το οποίο να προκύπτει ο ΑΦΜ
- Φωτοτυπία τίτλου κτήσης δηλαδή συμβόλαια, δικαστικές αποφάσεις, παραχωρητήρια. Εάν κάποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα (π.χ. κυριότητα) σε ένα ακίνητο με περισσότερους από έναν τίτλους (π.χ. το 25% με δωρεά, το 30% με γονική παροχή και το 45% με αγορά), τότε θα πρέπει να υποβάλει αντίγραφο όλων των τίτλων
- Φωτοτυπία πιστοποιητικού μετεγγραφής από το Υποθηκοφυλακείο (εφόσον υπάρχει).
- Φωτοτυπία άδειας οικοδομής (εάν υπάρχει) Τοπογραφικό διάγραμμα ακινήτου (εάν υπάρχει και οπωσδήποτε αν αναφέρεται στο συμβόλαιο)
- Εφόσον πρόκειται για οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, καλό είναι να υποβάλλεται και απλό φωτοαντίγραφο της σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας.

Απαιτείται τα έγγραφα να είναι επικυρωμένα;

Όχι. Αρκούν απλές φωτοτυπίες. Πρέπει να έχει γίνει μεταγραφή των συμβολαίων στο Υποθηκοφυλακείο. Ναι, η μεταγραφή είναι απαραίτητη. Στη φάση της υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας, δεν είναι απαγορευτικό να κατατίθενται συμβόλαια δίχως μεταγραφή, ωστόσο θα ζητηθούν στην φάση της ανάρτησης.

Δεν έχω τίτλο ιδιοκτησίας. Τι γίνεται σ' αυτήν περίπτωση;

Πρέπει να υποβληθούν έγγραφα που να αποδεικνύουν τη χραικτικσία, όπως λογαριασμοί

ΔΕΗ, ΟΤΕ, άλλων ΔΕΚΟ, Ε9, μισθωτήρια, αποδεικτικά επιδότσης, πράξη αναγνώρισης ορίων, ένορκες βεβαιώσεις κτλ. Από τα έγγραφα θα πρέπει να αποδεικνύεται 20ετής νομή και κατοχή του ακινήτου.

Υπάρχει διαθήκη η οποία έχει δημοσιευθεί, ωστόσο δεν έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς. Τι κάνω;

Αν το δικαίωμα έχει αποκτηθεί με κληρονομιά, μπορεί να δηλωθεί ακόμη και αν δεν έχει γίνει αποδοχή κληρονομιάς (ή άλλη ισοδύναμη πράξη, όπως κληρονομητήρια). Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να προσκομιστούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, ανάλογα με την ύπαρξη ή όχι διαθήκης. Συγκεκριμένα:

Κληρονομιά με διαθήκη: Θα πρέπει να υποβληθούν οι τίτλοι του κληρονομούμενου, εφόσον υπάρχει, ληξιαρχική πράξη θανάτου, αντίγραφο της δημοσιευμένης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως άλλης διαθήκης και πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς.

Κληρονομιά χωρίς διαθήκη: Θα πρέπει να υποβληθούν οι τίτλοι του κληρονομούμενου, εφόσον υπάρχει, ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως διαθήκης και πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς.

Τι πληρώνω για τη δήλωση ιδιοκτησίας;

Το προβλεπόμενο τέλος Κτηματογράφησης είναι 35 ευρώ για κάθε δικαίωμα εντός αστικής περιοχής και μέχρι 70 (για τα 2 πρώτα δικαιώματα δηλαδή, για τα υπόλοιπα δεν καταβάλλεται τέλος) για την εκτός σχεδίου περιοχή, ανά προκαποδιστριακό Δήμο. Το τέλος Κτηματογράφησης για τα δικαιώματα βοηθητικών χώρων είναι 20 ευρώ.

Τι θεωρείται βοηθητικός χώρος;

Βοηθητικός χώρος είναι οι αποθήκες και τα πάρκινγκ, τα οποία δηλώνονται ως ξεχωριστό δικαίωμα στο Κτηματολόγιο μόνο εφόσον είναι αυτοτελείς χώροι, δηλαδή έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο.

Έχω ακίνητα σε έναν Καλλικρατικό δήμο, αλλά σε δύο προκαποδιστριακές ΟΤΑ. Υποβάλλω μία δήλωση ιδιοκτησίας ή περισσότερες;

Η υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας πραγματοποιείται σε επίπεδο προκαποδιστριακών ΟΤΑ. Άρα, η υποβολή θα γίνει σε δύο δηλώσεις.

Έχω την ψιλή κυριότητα και ο πατέρας μου την επικαρπία. Ποιος κάνει δήλωση ιδιοκτησίας;

Και οι δύο.

Έχω δικαίωμα υψούν («αέρας») σε ένα ακίνητο. Δηλώνεται στο Κτηματολόγιο;

Το δικαίωμα υψούν αποτελεί ξεχωριστό δικαίωμα όταν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας από την οποία προκύπτει αδόμητη επιφάνεια, δηλαδή έχει χιλιοστά στο οικόπεδο. Υπό αυτήν την προϋπόθεση δηλώνεται κανονικά ως δικαίωμα στο Κτηματολόγιο.

Μπορώ να κάνω δήλωση στην Αθήνα;

Ναι, επικοινωνήστε τηλεφωνικά ή με email με το γραφείο κτηματογράφησης για να σας υποδείξουν πού και πώς.

Πρόσθετες πληροφορίες πού μπορώ να βρω;

Στην ιστοσελίδα myktima.gr, όπως και στο γραφείο κτηματογράφησης, επιπλέον των άλλων πληροφοριών, μπορείτε να βρείτε:

- Έντυπα δήλωσης
- Οδηγίες συμπλήρωσης
- Συνυποβαλλόμενα έγγραφα
- Λοιπές Αιτίσεις
- Συμπληρωμένα Υποδείγματα για όλες τις συνθήκες περιπτώσεις δηλώσεων.