

Η ΑΠΟΦΑΣΗ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΛΗΦΘΕΙ ΜΕ ΤΑ ΠΙΟ ΑΣΦΑΛΗ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΑΠΟΦΥΓΗ ΛΑΝΘΑΣΜΕΝΗΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

Βασικές πληροφορίες πριν από την αγορά ακινήτου

✓Υπό κατασκευή νέα μονάδα ή οικοπέδο δεν μπορούν να εγγραφούν στο Μητρώο του ΤΚΧ και δεν μπορούν να έχουν τίτλο ιδιοκτησίας

(ΜΕΡΟΣ Β')

Αν αγοράζεις μονάδα που προέκυψε ή προκύπτει από διαχωρισμό, μάθε:

- Αν η μονάδα στην υπό κατασκευή ανάπτυξη διαθέτει τις απαιτούμενες άδειες (πολεοδομική άδεια/άδεια οικοδομής/πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση) και τυχόν τροποποιητικές άδειες
- Πως διαχωρίστηκε η ανάπτυξη, πόσοι ιδιοκτήτες υπάρχουν, αν υπάρχει μεταξύ τους Συμφωνία Διανομής και αν αυτή έχει κατατεθεί στο ΤΚΧ
- Για τους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής (χώροι στάθμευσης, βεράντες, διάδρομοι κ.α.) και αν υπάρχουν αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης σε αυτούς.



Του
ΑΝΤΩΝΗ ΛΟΪΖΟΥ*

- Το μερίδιο ιδιοκτησίας σου στην κοινόκτητη οικοδομή και τους κοινόχρηστους χώρους
- Αν υπάρχει επιπλέον ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης και αν ναι, σε ποιους θα εγγραφεί
- Ποιο είναι το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των εργασιών, της εξασφάλισης των εγκρίσεων και του τίτλου ιδιοκτησίας, στην περίπτωση που η ανάπτυξη δεν ολοκληρώθηκε και ποιες οι συνέπειες του πωλητή σε περίπτωση παραβίασης των χρονοδιαγραμμάτων.

Υπό κατασκευή νέα μονάδα (διαμέρισμα, μεζονέτα, κατάστημα) ή οικοπέδο δεν μπορούν να εγγραφούν στο Μητρώο του ΤΚΧ και δεν μπορούν να έχουν τίτλο ιδιοκτησίας. Για την εγγραφή στο Μητρώο, χρειάζεται να εκδοθεί πιστοποιητικό συμπλήρωσης έργου από τον επιβλέποντα μηχανικό και πιστοποιητικό από την αρμόδια οικοδομική Αρχή. Εάν η κατασκευή/ανάπτυξη της μονάδας ή του οικοπέδου έχουν ολοκληρωθεί, αλλά δεν εκδόθηκαν τίτλοι ιδιοκτησίας, μάθε τους λόγους που συμβαίνει αυτό.

Η όποια απόφαση σου για αγορά ακινήτου, θα πρέπει να ληφθεί με τα πιο ασφαλή κριτήρια, προκειμένου να μην οδηγηθείς σε μια λανθασμένη επιλογή.

Είναι σημαντικό, αφού ολοκληρώσεις την έρευνα σου και εφόσον ληφθεί τελική απόφαση για αγορά του ακινήτου και δεν υπάρχουν οικονομικές ή άλλες εκκρεμότητες, να προβείς σε άμεση μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα σου.

Εάν αποφασίσεις να αγοράσεις το ακίνητο, αλλά υπάρχουν οικονομικές ή άλλες εκκρεμότητες, συστήνεται όπως προβείς στη συνομολόγηση και υπογραφή Πωλητηρίου Εγγράφου (ΠΩΕ) με τον πωλητή, το οποίο να καταθέσεις στο ΤΚΧ, όπως αναφέρεται σε ξεχωριστό ενημερωτικό έντυπο.

Σε περίπτωση που αποφασίσεις να αγοράσεις ακίνητο από υφιστάμενο αγοραστή που έχει υπογράψει ΠΩΕ, μέσω Σύμβασης Εκχώρησης, μάθε ως εκδοχέας της σύμβασης εκχώρησης, εάν έχει κατατεθεί το ΠΩΕ στο ΤΚΧ και εάν υπάρχουν οικονομικές ή άλλες εκκρεμότητες προς τον πωλητή, καθώς και εμπράγματα βάρη προγενέστερα ή μεταγενέστερα του ΠΩΕ.

Συμβουλευέσαι να μην προβείς σε εξόφληση ολόκληρου του ποσού αγοράς του ακινήτου πριν τη μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα σου.

*Πληροφορίες από το Κτηματολόγιο.



*F.R.I.C.S. – Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες ΕΠΕ - Εκτιμητές Ακινήτων, Κτηματομεσίτες και Σύμβουλοι Ακινήτων.