

# Βασικές Πληροφορίες πριν από την Αγορά Ακινήτου

Τι πρέπει να γνωρίζω;



## Τρεις (3) τρόποι αγοράς ακινήτου

- Αγορά ακινήτου με άμεση μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας.
- Αγορά ακινήτου με Πωλητήριο Έγγραφο (ΠΩΕ).
- Αγορά ακινήτου από υφιστάμενο αγοραστή (όχι ιδιοκτήτη) μέσω εκχώρησης Πωλητηρίου Εγγράφου.

## ➔ Επιλογή του κατάλληλου ακινήτου

Η αγορά ενός ακινήτου αποτελεί μία διαδικασία που απαιτεί προσεκτικούς χειρισμούς από την πλευρά του αγοραστή, ώστε να αποφευχθούν τυχόν δυσάρεστες καταστάσεις. Στη διαδικασία επιλογής του **κατάλληλου** ακινήτου, κρίνεται σκόπιμο όπως ο **ενδιαφερόμενος αγοραστής** γνωρίζει το σύνολο των **δικαιωμάτων και περιορισμών** που σχετίζονται με το ακίνητο. Όσα περισσότερα δεδομένα έχει στα χέρια του ο ενδιαφερόμενος αγοραστής, τόσο καλύτερη απόφαση θα μπορέσει να πάρει.

## ➔ Ζήτηση τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου

Η ύπαρξη τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου διασφαλίζει την εγγραφή του στο Μητρώο Εγγραφής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ). Για πλήρη ενημέρωση, θα πρέπει να ζητηθεί από τον πωλητή πρόσφατος τίτλος ιδιοκτησίας, στον οποίο αναγράφονται σημαντικές πληροφορίες σε σχέση με το είδος και την υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη ύπαρξης τίτλου ιδιοκτησίας, ο ενδιαφερόμενος αγοραστής χρειάζεται να προβεί σε περαιτέρω διερεύνηση και ενδεχόμενα να ζητήσει τη συμβουλή κάποιου **ειδικού σε θέματα ακινήτων**.



## ➔ Νομικός Έλεγχος του ακινήτου – Εμπράγματα Βάρη και Απαγορεύσεις

**Ζήτα** από τον πωλητή να σε εφοδιάσει με Πιστοποιητικό Έρευνας του ακινήτου. Αναζήτησε ο ίδιος, στη Διαδικτυακή Πλατφόρμα «Πύλη Κτηματολογίου», όλα τα χαρακτηριστικά του ακινήτου που σε ενδιαφέρει. Τα χαρακτηριστικά όλων των ακινήτων διατίθενται ελεύθερα στο κοινό, ενώ στην Πύλη Κτηματολογίου υπάρχει σχετικό βίντεο που εξηγεί τον τρόπο αναζήτησής τους.

**Μάθε,**

- κατά πόσο το ακίνητο είναι εγγεγραμμένο και ανήκει πράγματι στον πωλητή,
- το εγγεγραμμένο εμβαδόν του ακινήτου,
- αν υπάρχουν οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη, π.χ. υποθήκη, μέμο (βάρος που δημιουργείται μετά από εγγραφή δικαστικής απόφασης), δικαστική απόφαση πώλησης του ακινήτου, άλλο κατατεθειμένο Πωλητήριο Έγγραφο κ.ά. που επηρεάζουν το ακίνητο,
- αν υπάρχουν οποιεσδήποτε προσωπικές απαγορεύσεις εναντίον του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη, π.χ. Διάταγμα Πτώχευσης ή Διάλυσης Εταιρείας, Διάταγμα που απαγορεύει στον ιδιοκτήτη να προχωρήσει σε πώληση του ακινήτου κ.ά.

**Επιπλέον μάθε,**

- αν υπάρχει νόμιμη πρόσβαση στο ακίνητο ή αν αυτό είναι περικλειστο,
- αν διέρχεται από αυτό οποιοδήποτε δημόσιο αργάκι, μονοπάτι ή ποταμός,
- αν το ακίνητο επηρεάζεται από απαλλοτρίωση,
- από τις αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές, αν το ακίνητο επηρεάζεται από οποιαδήποτε σχέδια ανάπτυξης (π.χ. νέο δρόμο),
- αν υπάρχουν οποιεσδήποτε άλλες σημειώσεις ή δεσμεύσεις ή περιορισμοί στο ακίνητο.



## ➔ Μάθε αν υπάρχει χρέωση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ)

Ζήτα από τον πωλητή να σε πληροφορήσει αν θα πρέπει να πληρωθεί ΦΠΑ και σε τι ποσοστό. Ο πωλητής οφείλει εκ των προτέρων να γνωρίζει, σε συνεννόηση με το Τμήμα Φορολογίας, αν η πώληση υπόκειται σε ΦΠΑ.

## ➔ Μάθε για το ύψος των μεταβιβαστικών τελών που ως αγοραστής θα καταβάλεις στο ΤΚΧ, κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομά σου.

## ➔ Επιπρόσθετα, αν το ακίνητο είναι γη, έλεγξε

- τυχόν επεμβάσεις από τρίτα πρόσωπα, αφού επισκεφθείς επιτόπου το ακίνητο,
- αν το εγγεγραμμένο εμβαδόν του ακινήτου συμφωνεί με το πραγματικό,
- τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, ώστε να γνωρίζεις τα δικαιώματα ανάπτυξης και χρήσης του ακινήτου.

## ➔ Αν στο ακίνητο υπάρχει οικοδομή, τότε έλεγξε τη νομιμότητά της και τυχόν πολεοδομικές ή οικοδομικές ή άλλες εκκρεμότητες, όπως:

- βεβαιώσου ότι η οικοδομή έχει Πιστοποιητικό Έγκρισης και αν αυτό είναι με ή χωρίς Σημειώσεις ή άλλους περιορισμούς ή απαγορεύσεις,
- μάθε αν το ακίνητο υπόκειται σε οποιοσδήποτε όρους της Πολεοδομίας ή αν υπάρχουν ανεκπλήρωτες υποχρεώσεις που ενδεχομένως να σε παγιδεύσουν σε χρονοβόρες διαδικασίες,
- ενημερώσου σε ποια πολεοδομική ζώνη ανήκει το ακίνητο και ποιοι είναι οι συντελεστές ανάπτυξης.



## ➔ **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,
- πώς 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.ά.) και αν υπάρχουν αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης σε αυτούς,
- 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, κατάσταση) 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.**

## Βασικές Πληροφορίες Πριν Από την Αγορά Ακινήτου

## Η όποια απόφασή 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 έρευνά 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 όνομά σου.

Εάν αποφασίσεις να αγοράσεις το ακίνητο, αλλά υπάρχουν οικονομικές ή άλλες εκκρεμότητες, συστήνεται όπως προβείς στη συνομολόγηση και υπογραφή Πωλητήριου 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 όνομά σου.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις Υπηρεσίες που προσφέρει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, καθώς και έντυπα αιτήσεων, μπορείτε να επισκεφθείτε τη Διαδικτυακή Πλατφόρμα «Πύλη Κτηματολογίου» <https://portal.dls.moi.gov.cy>



Παγκύπριος Αριθμός Τηλεξυπηρέτησης: 17100  
+357 22804900 (για κλήσεις από το εξωτερικό)

Ηλεκτρονική Επικοινωνία/Υποβολή Ερωτήσεων στο:  
<https://portal.dls.moi.gov.cy/el-gr/Pages/Contact-Us.aspx>



ΓΤΠ 178/2022-1.500

Εκδόθηκε από το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών  
Εκτύπωση: Τυπογραφείο Κυπριακής Δημοκρατίας