ΟΔΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ

Η νομική υπόσταση του κτιρίου

Με βάση την εισήγηση TERRE «Νομική υπόσταση του κάθε κτιρίου με το νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας»

Αθήνα, Ιούλιος 2026

Νικόλαος Αλέξανδρος Δουκάκης, Νόμιμος Εκπρόσωπος TERRE ΙΚΕ

---

1. Στρατηγικός στόχος

Ο παρών οδικός χάρτης εξειδικεύει τον τρόπο με τον οποίο η προτεινόμενη **ειδική λειτουργική υπόσταση περιορισμένου σκοπού** του κτιρίου μπορεί να τεθεί σε εφαρμογή **αμέσως με τη θέσπιση του νέου Κώδικα Ιδιοκτησίας**, με ενιαία στρατηγική δύο ταχυτήτων:

- **Νέες οικοδομές:** πλήρης εφαρμογή **από την πρώτη ημέρα ισχύος** του νέου Κώδικα. Κάθε σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που καταχωρίζεται στο Κτηματολόγιο μετά την έναρξη ισχύος γεννά αυτοδικαίως την οντότητα με το σύνολο των υποχρεώσεών της (μητρώο, ΑΦΜ, λογαριασμός, αποθεματικό, εκπροσώπηση, λογοδοσία).
- **Υφιστάμενες οικοδομές:** η υπόσταση γεννάται μεν αυτοδικαίως για όλες, αλλά οι επιμέρους υποχρεώσεις ενεργοποιούνται **κλιμακωτά, με ορίζοντα πλήρους συμμόρφωσης την 1.1.2030**, ώστε ιδιοκτήτες, διαχειριστές, τράπεζες και διοίκηση να έχουν επαρκή χρόνο προετοιμασίας.

Ο διπλός αυτός σχεδιασμός εξυπηρετεί έναν υπερκείμενο εθνικό στόχο: **η Ελλάδα να καταστεί συνεπής προς τις υποχρεώσεις της έναντι της ΕΕ**. Η προθεσμία ενσωμάτωσης της Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275 για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων παρήλθε στις 29.5.2026 (άρθ. 35, EUR-Lex) και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει ήδη αποστείλει προειδοποιητικές επιστολές (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 15.7.2026). Το ορόσημο του 2030 δεν είναι αυθαίρετο. Συμπίπτει με τα κομβικά ορόσημα της ίδιας της Οδηγίας (βλ. §3), ώστε όταν οι ευρωπαϊκές υποχρεώσεις κορυφωθούν, το ελληνικό κτιριακό απόθεμα να διαθέτει ήδη τον θεσμικό φορέα που απαιτείται για να τις εκπληρώσει.

2. Θεσμική αφετηρία: η εισήγηση TERRE

Ο οδικός χάρτης λαμβάνει ως δεδομένο τον πυρήνα της εισήγησης: κάθε κτίριο με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας αποκτά αυτοδικαίως, με την καταχώριση στο Κτηματολόγιο, ειδική λειτουργική υπόσταση περιορισμένου σκοπού, με επτά ελάχιστα χαρακτηριστικά:

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

1. **Αυτοτελής ταυτοποίηση** — ενιαίος αριθμός μητρώου κτιρίου και ΑΦΜ.
2. **Σταθερή εκπροσώπηση** — απεριόριστη έναντι καλόπιστων τρίτων, κατά το πρότυπο του §9b WEG.
3. **Υποχρεωτικός λογαριασμός και χωριστό αποθεματικό** — ελάχιστη εισφορά ~5%, κατά τα πρότυπα Βελγίου (άρθ. 3.86 §3 AK) και Γαλλίας (fonds travaux).
4. **Διαφανής είσπραξη και λογοδοσία** — ετήσιο οικονομικό σχέδιο και απολογισμός, κατά το πρότυπο του §28 WEG.
5. **Ψηφιακή διασύνδεση** — Κτηματολόγιο, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, myProperty.
6. **Συνέχεια και μη διάλυση** — κατά τα πρότυπα του §11 WEG.
7. **Οριοθέτηση ευθύνης** — αναλογική ευθύνη ιδιοκτητών, αποκλεισμός πτώχευσης (§9a WEG)· το κτίριο δεν περιέρχεται ποτέ στην οντότητα.

3. Το ευρωπαϊκό πλαίσιο και το ορόσημο 2030

Το έτος 2030 αποτελεί το κρισιμότερο σημείο σύγκλισης των ευρωπαϊκών υποχρεώσεων για τα κτίρια. Η Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 ορίζει (EUR-Lex):

Ορόσημο ΕΕ	Διάταξη	Τι απαιτεί από την Ελλάδα
29.5.2026 (παρήλθε)	Άρθ. 35 §1	Ενσωμάτωση της Οδηγίας — η Επιτροπή απέστειλε ήδη προειδοποιητικές επιστολές (15.7.2026)
1.1.2028	Άρθ. 7 §1	Νέα κτίρια δημόσιων φορέων: μηδενικές εκπομπές
1.1.2030	Άρθ. 7 §1	**Όλα τα νέα κτίρια: μηδενικές εκπομπές**
2030	Άρθ. 9 §1	Μη οικιστικά: ανακαίνιση του 16% με τις χειρότερες επιδόσεις
2030	Άρθ. 9 §2	Οικιστικό απόθεμα: μείωση μέσης κατανάλωσης ενέργειας κατά ≥16% (έναντι 2020)
Διαρκής	Άρθ. 14 §8	Άρση εμποδίων συναίνεσης στις συνιδιοκτησίες για σημεία φόρτισης

Η ανάγνωση του πίνακα είναι ευθεία: **καμία από τις υποχρεώσεις του 2030 δεν μπορεί να εκπληρωθεί σε κτίρια που δεν διαθέτουν φορέα ικανό να αποφασίζει, να συμβάλλεται και να χρηματοδοτείται**. Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο έχει επισημάνει ότι οι δομές συνιδιοκτησίας συνιστούν αυτοτελές εμπόδιο ανακαινίσεων (ψήφισμα TA-9-2023-0068, αιτ. σκ. 22), ενώ η μελέτη του BPIE τεκμηριώνει ότι χωρίς ενώσεις ιδιοκτητών με νομική υπόσταση οι πολυκατοικίες αποκλείονται από τον τραπεζικό δανεισμό (BPIE, ComActivate D5.2).

Συνεπώς: θεσμοθέτηση της οντότητας **τώρα**, με πλήρη ωρίμανση του συνόλου του αποθέματος **έως την 1.1.2030**, σημαίνει ότι η Ελλάδα φθάνει στα ευρωπαϊκά ορόσημα με έτοιμη θεσμική υποδομή. Αντί να αρχίσει τότε να την αναζητά.

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

4. Αρχιτεκτονική δύο ταχυτήτων

Η ρύθμιση τίθεται σε ισχύ ενιαία και αμέσως· αυτό που κλιμακώνεται είναι η ενεργοποίηση των επιμέρους υποχρεώσεων για τις υφιστάμενες οικοδομές. Η τεχνική αυτή ακολουθεί το γαλλικό πρότυπο κλιμάκωσης του fonds travaux κατά μέγεθος κτιρίου (service-public.gouv.fr) και την ολλανδική μεταβατική περίοδο για το ελάχιστο αποθεματικό (Staatsblad 2017/241).

Πυλώνας Α — Νέες οικοδομές (άμεση πλήρης εφαρμογή):

Για κάθε σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας μετά την έναρξη ισχύος του Κώδικα, όλα τα χαρακτηριστικά ενεργοποιούνται **ταυτόχρονα με την καταχώριση στο Κτηματολόγιο**: μητρώο και ΑΦΜ αποδίδονται αυτόματα, ο λογαριασμός ανοίγει πριν από την πρώτη γενική συνέλευση, το αποθεματικό τρέχει από το πρώτο έτος. Έτσι το νέο κτιριακό απόθεμα, αυτό που θα κληθεί πρώτο να είναι μηδενικών εκπομπών από 1.1.2030, γεννιέται εξ αρχής «τραπεζικά αναγνώσιμο» και θεσμικά πλήρες, χωρίς κανένα κόστος μετάβασης.

Πυλώνας Β — Υφιστάμενες οικοδομές (προετοιμασία έως το 2030):

Υποχρέωση	**Νέες οικοδομές**	**Υφιστάμενες οικοδομές**
Γένεση υπόστασης	Με την καταχώριση της σύστασης	Αυτοδικαίως με την έναρξη ισχύος του Κώδικα
Μητρώο κτιρίου + ΑΦΜ	Άμεσα, αυτόματα	Μεγάλα κτίρια (>8 ιδιοκτησίες): έως 31.12.2027 · λοιπά: έως 31.12.2028
Λογαριασμός στο όνομα της οντότητας	Άμεσα	Με την εγγραφή στο μητρώο, το αργότερο έως 31.12.2028
Χωριστό αποθεματικό	Πλήρης εισφορά (~5%) από το 1ο έτος	Κλιμακωτά: ~2,5% το 2028, ~5% από το 2029
Ετήσιο οικονομικό σχέδιο και απολογισμός	Άμεσα	Από την πρώτη πλήρη διαχειριστική χρήση μετά την εγγραφή
Πιστοποίηση διαχειριστή (μεγάλα κτίρια)	Άμεσα	Έως 31.12.2029
Πλήρης συμμόρφωση συνόλου αποθέματος	—	**1.1.2030**

Συμπληρωματικά: ελαφρύτερο καθεστώς για μικρά κτίρια (π.χ. έως 4 ιδιοκτησίες), κατά τα ευρωπαϊκά πρότυπα εξαιρέσεων, και δυνατότητα **εθελούσιας πρόωρης πλήρους ένταξης** για υφιστάμενα κτίρια που επιθυμούν άμεση πρόσβαση σε χρηματοδοτικά προγράμματα.

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

5. Χρονοδιάγραμμα 2026-2030

Φάση	Περίοδος	Ενέργειες και ορόσημα
Φάση 0 — Θεσμική ωρίμανση	Ιούλ.–Οκτ. 2026	Υποβολή εισήγησης στη νομοπαρασκευαστική επιτροπή (παράδοση σχεδίου έως 15.10.2026 — iefimerida)· συμμετοχή στη δημόσια διαβούλευση (opengov.gr)
Φάση 1 — Ψήφιση	Νοέ.–Δεκ. 2026	Ψήφιση νέου Κώδικα από τη Βουλή έως το τέλος του 2026, με ενσωματωμένο το ειδικό κεφάλαιο και τις μεταβατικές διατάξεις των δύο ταχυτήτων
Φάση 2 — Άμεση ενεργοποίηση	Α΄ εξάμ. 2027	Έναρξη ισχύος: αυτοδίκαιη γένεση υπόστασης για όλα τα κτίρια· **πλήρης εφαρμογή σε κάθε νέα σύσταση από την πρώτη ημέρα**· έκδοση εξουσιοδοτικών πράξεων (διαλειτουργικότητα Κτηματολογίου–ΑΑΔΕ για μητρώο/ΑΦΜ, προδιαγραφές λογαριασμών)
Φάση 3 — Πρώτο κύμα υφιστάμενων	2027-2028	Εγγραφή μεγάλων κτιρίων στο μητρώο (έως 31.12.2027)· εγγραφή του συνόλου (έως 31.12.2028)· άνοιγμα λογαριασμών· έναρξη σταδιακού αποθεματικού (~2,5%)
Φάση 4 — Ωρίμανση	2029	Πλήρες αποθεματικό (~5%)· πλήρης λογοδοσία· ολοκλήρωση πιστοποίησης διαχειριστών μεγάλων κτιρίων· ενδιάμεση έκθεση εφαρμογής προς τη Βουλή
Φάση 5 — Πλήρης συμμόρφωση	**1.1.2030**	Το σύνολο του αποθέματος λειτουργεί με πλήρη υπόσταση — ταυτόχρονα με τα ορόσημα της Οδηγίας 2024/1275 (νέα κτίρια μηδενικών εκπομπών, στόχοι ανακαίνισης 16%)

6. Νομοτεχνική υλοποίηση

Για την υλοποίηση της αρχιτεκτονικής απαιτούνται τέσσερις δέσμες διατάξεων στον νέο Κώδικα:

- **Κύρια διάταξη (ειδικό κεφάλαιο):** γένεση, σκοπός, ικανότητα, όργανα, εκπροσώπηση, ευθύνη, μη διάλυση — κατά τα πρότυπα των §§9a-9b WEG και άρθ. 3.86 βελγικού ΑΚ. Έναρξη ισχύος: αμέσως, χωρίς αναβλητική αίρεση.
- **Μεταβατικές διατάξεις (υφιστάμενα κτίρια):** ρητό χρονοδιάγραμμα ενεργοποίησης υποχρεώσεων με καταληκτική ημερομηνία 1.1.2030. Αυτοδίκαιη υποκατάσταση της οντότητας στους υφιστάμενους «λογαριασμούς πολυκατοικίας» και στις εκκρεμείς απαιτήσεις κοινοχρήστων, κύρος υφιστάμενων κανονισμών κατά το μέρος που δεν αντίκεινται.

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

- **Εξουσιοδοτικές διατάξεις:** ΚΥΑ για τη διαλειτουργικότητα Κτηματολογίου–ΑΑΔΕ (αυτόματη απόδοση μητρώου/ΑΦΜ), τις προδιαγραφές τραπεζικών λογαριασμών, τα όρια του ελαφρύτερου καθεστώτος μικρών κτιρίων και τα κριτήρια πιστοποίησης διαχειριστών (§26a WEG).
- **Ρήτρα ευρωπαϊκής συνέπειας:** αιτιολογική αναφορά ότι η ρύθμιση συνιστά μέτρο διευκόλυνσης της συμμόρφωσης με την Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 (ιδίως άρθ. 7, 9 και 14 §8). Στοιχείο χρήσιμο και έναντι της Επιτροπής στο πλαίσιο της διαδικασίας για την εκπρόθεσμη ενσωμάτωση.

7. Διοικητική και ψηφιακή προετοιμασία

Η Ελλάδα διαθέτει ήδη την υποδομή που άλλες χώρες χρειάστηκε να δημιουργήσουν από το μηδέν (βελγικό BCE, γαλλικό RNIC — Anah):

- **Κτηματολόγιο:** πηγή αλήθειας για τη σύσταση και τα ποσοστά — σημείο αυτοδίκαιης γένεσης της υπόστασης.
- **Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου:** τεχνικός φάκελος του κτιρίου — φυσικός φορέας του αριθμού μητρώου.
- **ΑΑΔΕ / myProperty:** μαζική απόδοση ΑΦΜ ειδικής κατηγορίας (μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα), με αυτόματη ροή από το Κτηματολόγιο.
- **Τραπεζικός τομέας:** τυποποίηση «λογαριασμού κτιρίου» (KYC βάσει μητρώου, χωρίς φυσικό πρόσωπο δικαιούχο) — προετοιμασία σε συνεργασία με την Ελληνική Ένωση Τραπεζών κατά τη Φάση 2.
- **Δήμοι και επιμελητήρια:** ενημερωτική εκστρατεία για διαχειριστές και ιδιοκτήτες κατά τις Φάσεις 3-4, ώστε η προθεσμία του 2030 να φθάσει ώριμη και όχι αιφνιδιαστική.
- **Πρόγραμμα Smart Readiness:** το ενεργό πρόγραμμα «Ετοιμότητα Υποδομών για Έξυπνα Κτίρια» (ktpae.gr, Ταμείο Ανάκαμψης, εκατό εκατομμύρια ευρώ) δείχνει ήδη το κόστος της απουσίας νομικής υπόστασης: δικαιούχος είναι το κτίριο, αλλά αιτών παραμένει πάντα φυσικό πρόσωπο.

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

8. Διδάγματα μετάβασης από την ευρωπαϊκή εμπειρία

Χώρα	Πώς διαχειρίστηκε τη μετάβαση	Δίδαγμα για την Ελλάδα
Γερμανία	Η μεταρρύθμιση WEMoG (2020) εφαρμόστηκε αμέσως σε όλο το απόθεμα — η ικανότητα δικαίου της κοινότητας αναγνωρίστηκε χωρίς μεταβατική περίοδο (§9a WEG)	Η γένεση της υπόστασης μπορεί να είναι άμεση και καθολική· δεν χρειάζεται «πιλοτική» φάση για τον πυρήνα
Βέλγιο	Νομική προσωπικότητα ήδη από το 1994· οι σύγχρονες υποχρεώσεις (αποθεματικό 5%) προστέθηκαν το 2018-2020 σταδιακά (νόμος 4.2.2020)	Πρώτα η υπόσταση, μετά η σταδιακή αυστηροποίηση υποχρεώσεων — ακριβώς η λογική των δύο ταχυτήτων
Γαλλία	Το fonds travaux (2014) ενεργοποιήθηκε κλιμακωτά κατά μέγεθος κτιρίου έως το 2025 (service-public.gouv.fr)	Η κλιμάκωση κατά μέγεθος λειτουργεί: μεγάλα κτίρια πρώτα, μικρά με ελαφρύτερους όρους
Ολλανδία	Το ελάχιστο αποθεματικό (2017) δόθηκε με τριετή περίοδο προσαρμογής (Staatsblad 2017/241)	Οι οικονομικές υποχρεώσεις χρειάζονται ρητή, σύντομη και αμετάθετη μεταβατική περίοδο

9. Κίνδυνοι και μετριασμός

Κίνδυνος	Μετριασμός
Αντίληψη «νέας γραφειοκρατίας» για τις υφιστάμενες πολυκατοικίες	Αυτόματη απόδοση μητρώου/ΑΦΜ μέσω διαλειτουργικότητας — καμία αίτηση από τους ιδιοκτήτες· επικοινωνιακή έμφαση στο όφελος (χρηματοδότηση, διαφάνεια)
Καθυστέρηση εξουσιοδοτικών πράξεων	Δέσμευση προθεσμιών έκδοσης ΚΥΑ μέσα στον ίδιο τον Κώδικα (Φάση 2)· ενδιάμεση έκθεση προς τη Βουλή το 2029
Αδυναμία μικρών κτιρίων να ανταποκριθούν	Ελαφρύτερο καθεστώς έως 4 ιδιοκτησίες· κλιμακωτό αποθεματικό· εξαιρέσεις κατά τα ευρωπαϊκά πρότυπα
Υπερχρέωση ευάλωτων ιδιοκτητών από έργα	Κανόνες κατανομής κόστους κατά το πρότυπο του §21 WEG· κοινωνικές ρήτρες στα χρηματοδοτικά προγράμματα (έκθεση Ταλίν)
Νομική αμφισβήτηση της αυτοδίκαιης γένεσης	Ρητή διατύπωση ότι δεν θίγεται ο εμπράγματος πυρήνας ούτε τα ποσοστά συγκυριότητας — η οντότητα ουδέποτε αποκτά το κτίριο (άρθ. 3.86 §3 βελγικού ΑΚ)

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.

10. Ορόσημα παρακολούθησης

Προτείνεται η πορεία εφαρμογής να μετράται με πέντε δείκτες, με ενδιάμεση έκθεση το 2029:

1. Ποσοστό νέων συστάσεων με πλήρως ενεργή οντότητα (στόχος: 100% από τη Φάση 2).
2. Ποσοστό υφιστάμενων κτιρίων εγγεγραμμένων στο μητρώο (στόχοι: μεγάλα 100% έως 31.12.2027 — σύνολο 100% έως 31.12.2028).
3. Ποσοστό κτιρίων με ενεργό λογαριασμό και αποθεματικό (στόχος: 100% έως 1.1.2030).
4. Όγκος τραπεζικής χρηματοδότησης προς οντότητες κτιρίων (δείκτης «τραπεζικής αναγνωσιμότητας»).
5. Συμμετοχή κτιρίων σε προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης — σε ευθυγράμμιση με τους στόχους του άρθ. 9 της Οδηγίας 2024/1275.

Πηγές:

Δίκαιο ΕΕ: Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 — EUR-Lex · Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 15.7.2026 — προειδοποιητικές επιστολές EPBD · Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, ψήφισμα TA-9-2023-0068 · BPIE, ComActivate D5.2 (PDF) · Έκθεση εργαστηρίου Ταλίν 2014 (PDF)

Γερμανία (WEG): §9a · §9b · §11 · §19 · §21 · §26a · §28

Βέλγιο: Νόμος 4.2.2020 — Αστικός Κώδικας, Βιβλίο 3 · Οδηγός συνιδιοκτησίας (PDF)

Γαλλία: Άρθ. 14 ν. 65-557 · Fonds travaux · Μητρώο RNIC · Anah

Ολλανδία: Άρθ. 5:124 BW · Staatsblad 2017/241 · KvK

Ελλάδα: Υπουργείο Δικαιοσύνης, 2.7.2026 · iefimerida — έργο και χρονοδιάγραμμα επιτροπής · Τα Νέα, 15.7.2026 · in.gr, 7.7.2026 · CNN Greece · ktpae.gr — πρόγραμμα Smart Readiness

Δημόσιο αντίγραφο με απόκρυψη προσωπικών στοιχείων. Δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του πρωτοτύπου.