

Μαρούσι, 5 Δεκεμβρίου 2025

Αγαπητέ/η κύριε/α

Με την παρούσα επιστολή και εν σχέσει με το ακίνητο που έχετε μισθώσει από την εταιρεία μας, δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, σας γνωρίζουμε τα κάτωθι:

I. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 55 του ν. 4495/2017 (Φ.Ε.Κ. Α' 167/3.11.2017), για όσα κτίρια εξυπηρετούν συγκεκριμένες κατηγορίες δραστηριοτήτων και, δη, τις απαριθμούμενες υπό τα στοιχεία -αα- έως και -ζζ- της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του παραπάνω άρθρου δραστηριότητες, πρέπει να υποβληθεί αρμοδίως και προσηκόντως η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Δηρημένης Ιδιοκτησίας εντός προθεσμίας, η οποία λήγει την 01^η-02-2026 και ανεξαρτήτως της προοπτικής μεταβίβασης ή όχι της εκάστοτε ιδιοκτησίας, σε αντίθεση με ό, τι ισχύει για τις μη υπαγόμενες στις παραπάνω κατηγορίες ιδιοκτησίες.

Ακολουθεί η απαρίθμηση των κτιρίων, τα οποία, λόγω της εξυπηρέτησης συγκεκριμένων δραστηριοτήτων, υπάγονται στην ειδική κατηγορία I του άρθρου 55 του ν. 4495/2017:

1. Κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. και στα Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των Ν.Π.Δ.Δ. και στεγάζουν υπηρεσίες αυτού.
2. Κτίρια συνάθροισης κοινού: Θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκθέσεων. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: Πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, μουσεία, αίθουσες εκθέσεων), αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια, γήπεδα με κερκίδες και κλειστούς βοηθητικούς χώρους, γήπεδα ΠΑΕ, Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις), σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς.
3. Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων: Κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων, καθώς και κάθε είδους συνεργεία αυτοκινήτων.
4. Τουριστικά καταλύματα άνω των τριακοσίων (300) τ.μ..
5. Εκπαίδευση: Δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Υγεία και κοινωνική πρόνοια: Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας). Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: Βρεφοκομεία, παιδικοί - βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, άσυλα.
7. Σωφρονισμός: Καταστήματα κράτησης, ειδικά καταστήματα κράτησης νέων.

Συνεπώς, εφόσον το εκμισθωμένο σ' εσάς ακίνητο εμπίπτει σε μία από τις αμέσως παραπάνω κατηγορίες, παρακαλείσθε, όπως μεριμνήσετε για την εμπρόθεσμη, ήτοι εντός της άνω καταληκτικής προθεσμίας (01^η-02-2026), υποβολή προς το Ηλεκτρονικό Μητρώο της παρ. 2 του άρθρου 53 του Ν. 4495/2017 της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Δηρημένης Ιδιοκτησίας.

II. Επίσης, σας υπενθυμίζουμε, ότι, εφόσον υφίστανται στο εκμισθωμένο σ' εσάς ακίνητο αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως αναλυτικά προβλέπονται και εξειδικεύονται στο Ν. 4495/2017, οφείλετε εγκαίρως, αναλόγως των κατωτέρω διακρίσεων, να προβείτε στη διαδικασία υπαγωγής, η οποία προβλέπεται στον ως άνω νόμο. Σημειώνεται ότι η τακτοποίηση αυθαιρέτων δεν αφορά κατασκευές ή αλλαγές χρήσης μεταγενέστερες της 28ης Ιουλίου 2011.

Ακολουθεί η απαρίθμηση των διαφόρων κατηγοριών αυθαιρεσιών και αναφορά στην εκάστοτε καταληκτική προθεσμία για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του Ν. 4495/2017:

1. Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 1 του Ν. 4495/2017, ήτοι αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες έχουν λάβει χώρα έως και το έτος 1975, και αφορούν σε κατοικίες, με καταληκτική προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 την 31^η-03-2026.
2. Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 2 του Ν. 4495/2017, ήτοι αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες έχουν λάβει χώρα έως και το έτος 1982, ανεξαρτήτως ειδικότερης χρήσης του ακινήτου, με καταληκτική προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 την 31^η-03-2026.
3. Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3 του Ν. 4495/2017, ήτοι αυθαίρετες κατασκευές χαμηλής σπουδαιότητας (π.χ. κουφώματα-εξ. διαστάσεις-φύτευση-εξώστες κ.λπ.), ανεξαρτήτως του πότε έλαβαν χώρα, με καταληκτική προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 την 31^η-03-2026.
4. Αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 4 του Ν. 4495/2017, ήτοι αυθαίρετες κατασκευές, οι αφορούν σε ακίνητα πάσης χρήσεως, με καταληκτική προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 την 31^η-03-2026, υπό τον όρο, αφ' ενός, ότι η οικοδομική άδεια εκδόθηκε εντός του χρονικού διαστήματος από το έτος 1983 έως και την 28^η-07-2011 και, αφ' ετέρου, ότι οι εν λόγω αυθαίρετες κατασκευές δεν συνεπάγονται την αύξηση της δόμησης και κάλυψης κατά ποσοστό υψηλότερο του 40% και του ύψους κατά ποσοστό υψηλότερο του 20%.
5. Όσον αφορά στις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 5 του Ν. 4495/2017, ήτοι αυτών, οι οποίες αφορούν σε ακίνητα για τα οποία, είτε δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, είτε έχει εκδοθεί εντός του ίδιου ως άνω χρονικού διαστήματος (1983 έως και την 28^η-07-2011), πλην όμως το αποτέλεσμά τους (των αυθαιρεσιών) κυμαίνεται εκτός των παραπάνω ορίων και είναι επιδεκτικές υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, ισχύουν τα παρακάτω:
 - Για τα προερχόμενα από πλειστηριασμό ακίνητα, η καταληκτική προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι η 30^η-12-2025, η οποία εκκινεί εντός ενός έτους από την απόκτησή τους.
 - Για τα ακίνητα αναφορικά με τις αυθαιρεσίες των οποίων είχε ξεκινήσει η διαδικασία υπαγωγής τους με βάση προηγούμενα νομοθέτηματα, ήτοι με βάση το Ν. 4178/13 ή το Ν. 4014/11, η καταληκτική προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι η 31^η-12-2025.
 - Για τα ακίνητα αναφορικά με τις αυθαιρεσίες των οποίων έχει υποβληθεί δήλωση, προ της 30ης-09-2020 και η οποία βρίσκεται σε κατάσταση αρχικής υποβολής και, ταυτοχρόνως, έχουν καταβληθεί τα αρχικά παράβολα, η καταληκτική προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 είναι η 31^η-03-2026.

Εφόσον δεν υφίστανται στο εκμισθωμένο σ' εσάς ακίνητο αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, παρακαλούμε, **όπως μας προσκομίζετε μέχρι την 31^η-03-2026, βεβαίωση μηχανικού, σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017,** με την οποία θα δηλώνεται και θα βεβαιώνεται, ότι στο ακίνητο δεν υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017.

III. Επίσης, σας παραπέμπουμε στο απόσπασμα του Ε9 της εταιρείας μας, στο οποίο εμφανίζεται το ακίνητο, που αποτελεί το αντικείμενο της μεταξύ μας χρηματοδοτικής μίσθωσης, το οποίο σας απεστάλη αρχές Απριλίου του τρέχοντος έτους, προκειμένου να λάβετε γνώση πως δηλώνεται και εάν χρήζει τροποποίησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, παρακαλούμε όπως μας προσκομίσετε:

- Το εκδοθησόμενο από το Ηλεκτρονικό Μητρώο της παρ. 2 του άρθρου 53 του Ν. 4495/2017 Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, όσον αφορά στην υποχρεωτική έκδοση Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο στοιχείο -I- της παρούσας, έως και την 28^η-02-2026.
- Όλα τα απαιτούμενα έγγραφα (υποβληθείσα αίτηση, έντυπο υπολογισμού προστίμου, βεβαίωση μηχανικού, οριστική υπαγωγή κ.λπ.) που αφορούν τη διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετων, έως και την 30^η-04-2026.

Επιπροσθέτως, σας δηλώνουμε ότι: **α)** Η εταιρεία μας δεν έχει ουδεμία ευθύνη, εάν, κατά την άσκηση από εσάς του δικαιώματος, είτε της πρόωρης εξαγοράς του ακινήτου, είτε της εξαγοράς του κατά τη λήξη της σύμβασης, δεν δύναται να σας μεταβιβασθεί η κυριότητα και νομή του εκμισθωμένου σ' εσάς ακινήτου, λόγω μη ρύθμισης των αυθαιρέτων χώρων με τη διαδικασία του ως άνω νόμου 4495/2017 ή οποιουδήποτε άλλου τον αντικαταστήσει και **β)** Όποιες τυχόν κυρώσεις επιβληθούν σχετικά με την εκπρόθεσμη ή την καθόλου υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί των εκμισθωμένων σ' εσάς ακινήτων στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, βαρύνουν εσάς, ως χρηματοδοτικό μισθωτή, σύμφωνα με τη μεταξύ μας υπογραφείσα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αρμόδιοι για τυχόν πρόσθετες πληροφορίες και για την παραλαβή των αποδεικτικών εγγράφων, τα οποία πρέπει να προωθηθούν στην εξής δ/νση ηλ. ταχυδρομείου: info@piraeusleasing.gr, είναι οι:

- κ. Αθανάσιος Ζυγούρος (τηλ.: 210 7760864, zygourosa@piraeusleasing.gr)
- κ. Γεώργιος Σαμουρέλης (τηλ.: 210 7760764, samourelisg@piraeusleasing.gr).

Με φιλικούς χαιρετισμούς.