

Λίστα Ελέγχου Εγγράφων Ακινήτου

Αγορά • Ανακαίνιση • Μίσθωση • Πώληση — Έκδοση 2026

Χρησιμοποιήστε αυτή τη λίστα ελέγχου ως οδηγό για τη συγκέντρωση των απαραίτητων εγγράφων σε κάθε στάδιο της διαχείρισης ακινήτου. Σημειώστε (☐) όσα έχετε ήδη συγκεντρώσει. Για εξατομικευμένη νομική υποστήριξη, επικοινωνήστε με το γραφείο μας.

1. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ — Νομικός Έλεγχος (Due Diligence)

- ☐ Τίτλοι ιδιοκτησίας τελευταίων 20 ετών (συμβόλαια, παραχωρητήρια, αποδοχές κληρονομιάς)
- ☐ Πιστοποιητικό μεταγραφής από Υποθηκοφυλακείο
- ☐ Κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- ☐ Πιστοποιητικό βαρών (υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις)
- ☐ Πιστοποιητικό μη διεκδίκησης
- ☐ Τοπογραφικό διάγραμμα μηχανικού (N. 651/1977 & N. 1337/1983)
- ☐ Βεβαίωση μηχανικού περί νομιμότητας (N. 4495/2017)
- ☐ Άδεια οικοδομής & εγκεκριμένα σχέδια
- ☐ Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ)
- ☐ Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ τελευταίας 5ετίας του πωλητή
- ☐ Φορολογική & ασφαλιστική ενημερότητα πωλητή
- ☐ Δήλωση Ε9 πωλητή
- ☐ Αν πωλητής εταιρεία: πιστοποιητικά ΓΕΜΗ, καταστατικό, απόφαση οργάνου
- ☐ Πληρεξούσιο εάν εκπροσωπείται από τρίτο
- ☐ Δελτίο αστυνομικής ταυτότητας / διαβατήριο πωλητή και αγοραστή
- ☐ ΑΦΜ αγοραστή (από εφορία)
- ☐ Πιστοποιητικό κανονισμού πολυκατοικίας (αν υπάρχει)

2. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ / ΑΝΑΠΑΛΑΙΩΣΗ

- ☐ Αρχιτεκτονική μελέτη & σχέδια
- ☐ Τεχνική περιγραφή έργου με προμέτρηση υλικών
- ☐ Αναλυτικός προϋπολογισμός εργολάβου
- ☐ Σύμβαση εργολαβίας με ποινικές ρήτρες
- ☐ Έγκριση εργασιών μικρής/μεγάλης κλίμακας από Πολεοδομία
- ☐ Έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (διατηρητέα)
- ☐ Έγκριση Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων (αν απαιτείται)
- ☐ Δήλωση τακτοποίησης αυθαιρέτων (N. 4495/2017)
- ☐ Αίτηση επιδότησης «Εξοικονομώ» / «Σπίτι μου»
- ☐ Πιστοποιητικά υλικών & εγγυήσεις
- ☐ Εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης (5-10%)
- ☐ Ασφαλιστήριο συμβόλαιο εργολάβου

- ☐ Πρωτόκολλο παραλαβής έργου

3. ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- ☐ Έγγραφο σύμβαση μίσθωσης (κατοικίας/επαγγελματικής)
- ☐ Δήλωση μισθωτηρίου στην ΑΑΔΕ (myProperty)
- ☐ Εγγύηση 1-2 μηνιαίων μισθωμάτων
- ☐ Πρωτόκολλο παράδοσης ακινήτου (φωτογραφίες)
- ☐ Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ)
- ☐ Λογαριασμοί ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, αερίου (καθαροί)
- ☐ Δελτίο ταυτότητας/διαβατήριο μισθωτή & εγγυητή
- ☐ Φορολογική ενημερότητα μισθωτή (επαγγελματική στέγη)
- ☐ Για βραχυχρόνιες (Airbnb): εγγραφή στο μητρώο ΑΜΑ
- ☐ Έγκριση γενικής συνέλευσης πολυκατοικίας (αν απαιτείται)
- ☐ Ασφαλιστήριο ακινήτου (πυρός & αστική ευθύνη)

4. ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- ☐ Όλα τα έγγραφα του Σταδίου 1 (Αγορά) — προσκόμιση στον αγοραστή
- ☐ Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ 5ετίας
- ☐ Φορολογική & ασφαλιστική ενημερότητα πωλητή
- ☐ Δήλωση φόρου μεταβίβασης (αν απαιτείται)
- ☐ Βεβαίωση μηχανικού Ν. 4495/2017 (πρόσφατη)
- ☐ Εξάλειψη υποθηκών/προσημειώσεων
- ☐ Πιστοποιητικό μη οφειλής κοινοχρήστων
- ☐ Πιστοποιητικό ΤΑΠ (Τέλος Ακίνητης Περιουσίας) από Δήμο
- ☐ Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (πρόσφατο)
- ☐ Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) ισχύον
- ☐ Συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο εάν δεν παρίσταται αυτοπροσώπως
- ☐ Τραπεζικά στοιχεία για είσπραξη τιμήματος