

Παραδείγματα υπολογισμού προστίμου Ν4014/2011

Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΚΤΟΣ σχεδίου

Παράδειγμα 1:

Α' κατοικία με οικοδομική άδεια 100τμ, με επιτρεπόμενη δόμηση 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ ημιυπαίθριος που μετετράπη σε δωμάτιο και γ) 40τμ εξώστες ή ασκεπείς υπαίθριοι χώροι (veranda).

Καταβολή παράβολου (για 60τμ α'κατοικίας) 500€.

Βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 26 του Ν4014/2011, υπάρχει υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας για τα α), β) και γ) σε διάστημα τριών (3) ετών, καθ' ότι οι υπερβάσεις (παραγράφος 3, άρθρο 22, Ν.1577/1985) είναι σύμφωνες με τις διατάξεις περί δόμησης εκτός σχεδίου.

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

Παράδειγμα 2:

Β' κατοικία με οικοδομική άδεια 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ υπόγειου χώρου που έγινε κύριος (και δεν έχει δηλωθεί στον 3843/2010) και γ) 50τμ πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (ασκεπής veranda), σε ΤΖ 800€.

Καταβολή παράβολου (για 60τμ β'κατοικίας) 1000€.

Ειδικό πρόστιμο:

α) Δωμάτιο: 40τμ X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβασης δόμησης <50%) X 0,5 (άλλη κατοικία με ΤΖ <1000€) = 4.080€

β) Υπόγειο: 20τμ X 0,5 (βοηθητικός χώρος) X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβασης δόμησης <50%) X 1,4 (αλλαγή χρήσης) X 0,5 (άλλη κατοικία με ΤΖ <1000€) = 1.428€

γ) Πλακόστρωτη βεράντα: 40τμ. πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (ενδεικτικά, αναλυτικού προϋπολογισμού 12.000) $12.000/5.000=2.4 \Rightarrow 3$ παραβάσεις $\Rightarrow 1.500€$

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 7.008€ (-παράβολο) = 6.008€

(εφάπαξ εξόφληση = 7.008€ -20% = 5.606,40€)

Παράδειγμα 3:

Μη νόμιμη κατασκευή 18τμ που εμπίπτει στις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.β του άρθρου 24.

Συνολική οφειλή: Κατ' αποκοπή εφάπαξ πρόστιμο 1.500€

Παράδειγμα 4:

Β' κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια 120τμ, σε TZ 1100€:

α. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, τότε καταβάλλεται μόνο το παράβολο των 2000€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει οικοδομική άδεια σε τρία έτη.

β. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 2000€

Ειδικό πρόστιμο: 120τμ X 1100€ T.Z. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 0,6 (άλλη κατοικία με TZ >1000€) X 2,0 (χωρίς άδεια) = 40.392€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2000€

και ειδικό πρόστιμο 40.392€ (-παράβολο) = 38.392€

(εφάπαξ εξόφληση = 40.392€ -20% = 32.313,60€)

Επιπλέον, προβλέπεται η διαδικασία του άρθρου 24, παράγραφος 1.γ. του Ν4014/2011 για την απόκτηση αρτιότητας.

Παράδειγμα 5:

Β' κατοικία α) 90τμ χωρίς οικοδομική άδεια, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, β) επιπλέον BBQ και γ) 20τμ πέργολα που είναι σε ζώνη αιγιαλού, σε TZ 650€.

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) δόμηση: 90τμ X 650€ T.Z. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 0,5 (άλλη κατοικία με TZ <1000€) X 2,0 (χωρίς άδεια) = 14.917,50€

β) BBQ: (αναλυτικός <5000€) = 1 παράβαση => 500€

γ) Η πέργολα δεν συμπεριλαμβάνεται στη ρύθμιση και παραμένει άμεσα κατεδαφιστέα.

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 14.917,50€ (-παράβολο) = 13.917,50€

(εφάπαξ εξόφληση = 14.917,50€ -20% = 11.934€)

Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΝΤΟΣ σχεδίου

Παράδειγμα 1:

Α' κατοικία με οικοδομική άδεια, οριζόντια ιδιοκτησία 100τμ, όπου έγινε υπέρβαση δόμησης 30τμ, σε TZ 1500€

α. Εάν είναι νομιμοποιήσιμο (αρθ.22 παρ.3 του Ν. 1577/85), τότε καταβάλλεται παράβολο των 500€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης μέσα σε τρία (3) έτη.

β. Εάν δεν είναι νομιμοποιήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 500€

Ειδικό πρόστιμο:

$30\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,4$ (α' κατοικία) $\times 1$ (υπέρβαση δόμησης <50%) = 2.700€

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

και ειδικό πρόστιμο 2.700€ (-παράβολο) = 2.200€

(εφάπαξ εξόφληση = 2700€ -20% = 2.160€)

Παράδειγμα 2:

Β' κατοικία με οικοδομική άδεια 150τμ που επεκτάθηκε κατά 60τμ στο δώμα (επιπλέον όροφος) αποδεδειγμένα το 1995, καθ' υπέρβαση του μεγίστου ύψους της περιοχής σε TZ 1500€.

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

$60\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,6$ (άλλη κατοικία με TZ >1000€) $\times 1$ (υπέρβαση δόμησης <50%) $\times 1,4$ (υπέρβαση ύψους >20%) $\times 0,8$ (παλαιότητα) = 9.072€

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€

και ειδικό πρόστιμο 9.072€ (-παράβολο) = 8.072€

(εφάπαξ εξόφληση = 9.072€ -20% = 7.257,60€)

Παράδειγμα 3:

Α' κατοικία με οικοδομική άδεια για 200τμ, με επέκταση κατ' υπέρβαση της άδειας α) στην πρασιά 20τμ (έχοντας βγει εκτός οικοδομικής γραμμής κατά 2μ, ενώ η πρασιά είναι 4μ.) με πρόχειρη, αναδιπλούμενη κατασκευή και β) 2 επεκτάσεις (έχοντας καταλάβει πάνω από το 20% της απόστασης Δ) και στις 2 πλευρές του κτιρίου, 110τμ έκαστη, σε TZ 1500€.

Καταβολή παραβόλου: (>200τμ α' κατοικία) 2.000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) 20τμ εντός πρασιάς: $20\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,4$ (α' κατοικία) $\times 1$ (υπέρβαση δόμησης) $\times 1,8$ (υπέρβαση στο προκήπιο >20%) = 3.240€

Επιπλέον, θα πρέπει να γίνουν οι ενέργειες που προβλέπονται στο άρθρο 24, παράγραφος 9, περί πρόχειρων κατασκευών.

β) $2 \times 110\tau\mu$ εντός Δ: $220\tau\mu \times 1500\text{T.Z.} \times 0,15 \times 0,4$ (α' κατοικία) $\times 1,6$ (υπέρβαση δόμησης 100-200%) $\times 1,4$ (υπέρβαση στο Δ >20%) = 44.352€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2.000€

και ειδικό πρόστιμο 47.592€ (-παράβολο) = 45.592€

(εφάπαξ εξόφληση = 47.592€ -20% = 38.073,60€)