

Χρήσιμες Ερωτο-Απαντήσεις για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων Κατασκευών (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

1. Ποια αλλαγή έχει επέλθει από 21.9.2011 σχετικά με τις μεταβιβάσεις, τις αγοραπωλησίες και γενικά σύσταση κάθε εμπράγματος δικαιώματος;

Από 21.09.2011 απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης (άρθρο 23, παράγραφος 1).

Παράλληλα, ορίζονται (άρθρο 23, παράγραφος 2) κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών που εξαιρούνται αυτής της απαγόρευσης μεταβίβασης, μεταξύ των οποίων, αυτές οι οποίες ρυθμίζονται στο πλαίσιο του αναφερόμενου νόμου.

2. Γιατί με αφορά ο παρών νόμος περί ρύθμισης αυθαιρέτων;

Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τις 21.09.2011 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις (άρθρο 23, παράγραφος 4). Για το λόγο αυτό, ορθό θα ήταν όλοι οι πολίτες-ιδιοκτήτες που έχουν οποιαδήποτε αβεβαιότητα ως προς τη συμφωνία της ιδιοκτησίας τους με τη νόμιμη οικοδομική άδεια να ελέγξουν το ακίνητό τους, αφενός για να μη βρεθούν προ δυσάρεστων εκπλήξεων σε μια μελλοντική μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος και αφετέρου διότι το χρονικό περιθώριο ένταξης στη ρύθμιση είναι περιορισμένο.

3. Ποιο το όφελος ένταξης στη ρύθμιση περί αυθαιρέτων;

Με την ένταξη στη ρύθμιση εξασφαλίζεται η δυνατότητα μεταβίβασης και σύστασης εμπράγματος δικαιώματος, ενώ αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου (άρθρο 24, παράγραφος 1).

4. Ποιες περιπτώσεις μη-νόμιμων κατασκευών δεν εμπίπτουν στις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων; Τι θα συμβεί με αυτές;

Δεν ρυθμίζονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε δάσος, αιγιαλό, καταπατημένο χώρο, κοινόχρηστο χώρο, ζώνη ασφαλείας, δημόσιο κτήμα, αρχαιολογικό χώρο στον οποίο απαγορεύεται η δόμηση, ρέμα, κοντά σε κορυφογραμμή και σε διατηρητέο κτίριο (άρθρο 23, παράγραφος 3). Οι κατασκευές αυτές παραμένουν άμεσα κατεδαφιστές.

5. Ως ιδιοκτήτης κάποιας μη-νόμιμης κατασκευής, τί πρέπει να κάνω αν επιθυμώ την ένταξή της στις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων;

Ο πολίτης απευθύνεται σε μηχανικό που έχει πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ. Ο μηχανικός κάνει αυτοψία, αναλαμβάνει τη συλλογή των στοιχείων που απαιτούνται για την συμπλήρωση της αίτησης υπαγωγής στη ρύθμιση και υπολογίζει το «προσωρινό πρόστιμο». Ανάλογα με τη θέληση του πολίτη για το χρονικό περιθώριο ολοκλήρωσης της ρύθμισης, οι περαιτέρω ενέργειες περιγράφονται στη «Διαδικασία ένταξης στη ρύθμιση».

6. Η μη-νόμιμη κατασκευή μου είναι σε σημείο, για το οποίο εκκρεμεί απόφαση σχετικά με το αν είναι δασικό ή όχι. Μπορώ να το δηλώσω;

Ναι. Το ακίνητο μπορεί να δηλωθεί. Αν όμως προκύψει –βάσει των δασικών χαρτών- ότι βρίσκεται σε δασική έκταση, τότε αυτομάτως εξαιρείται της διαδικασίας ρύθμισης (σε όποιο στάδιο και αν βρίσκεται αυτή).

7. Πώς καθορίζεται το ύψος του ενιαίου ειδικού προστίμου;

Το ύψος του προστίμου προκύπτει από ένα εύρος παραγόντων που εξασφαλίζουν κατά το δυνατό δίκαιο, αναλογικό και διαβαθμισμένο αποτέλεσμα υπολογισμού. Οι παράγοντες που καθορίζουν το πρόστιμο βρίσκονται στο «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής και υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου», ενώ ορίζονται κατ' αποκοπή πρόστιμα για ειδικές κατηγορίες αυθαιρεσιών (άρθρο 24, παράγραφος 6). Επίσης, σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

Στη «Διαδικασία ένταξης στη ρύθμιση» ορίζεται η διαφορά μεταξύ προσωρινού και τελικού προστίμου.

8. Ποιο είναι το ύψος του αρχικού παραβόλου;

Το ύψος του αρχικού παραβόλου κυμαίνεται από 500€ έως 6.000€, ανάλογα με την επικρατούσα χρήση και επιφάνεια της αυθαίρετης κατασκευής/χρήσης (άρθρο 24, παράγραφος 2γ).

9. Σε πόσες δόσεις μπορώ να αποπληρώσω το σύνολο του προστίμου; Τί θα γίνει αν καθυστερήσω την καταβολή των δόσεων;

Ο αριθμός των δόσεων καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου καθορίζεται σύμφωνα με δήλωση του ενδιαφερομένου στην αίτηση του, ως εξής :

- 1) για ακίνητα κατοικίας : είκοσι οχτώ (28) μηνιαίες ή δέκα (10) τριμηνιαίες δόσεις
- 2) για ακίνητα άλλης χρήσης : τριάντα τέσσερις (34) μηνιαίες ή δώδεκα (12) τριμηνιαίες δόσεις.

Επίσης, σε περίπτωση που το ποσό του προστίμου μετά την καταβολή του παραβόλου είναι μικρότερο των τετρακοσίων (400) ευρώ καταβάλλεται εφάπαξ χωρίς έκπτωση μέχρι τις 31.12.2011.

Η καθυστέρηση των δόσεων επιφέρει προσαύξηση 1% ή 3% κατά περίπτωση για κάθε μήνα καθυστέρησης, ενώ σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής της πρώτης δόσης ή μη καταβολής τριών συνεχόμενων δόσεων ο υπόχρεος εκπίπτει του δικαιώματος της υπαγωγής στη ρύθμιση (άρθρο 24, παράγραφος 8).

10. Τι συμβαίνει αν δεν υποβληθεί δήλωση της μη-νόμιμης κατασκευή μου;

Αν δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

- α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου και
- β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί αυτής της αξίας (*άρθρο 27, παράγραφος 1*).