

Διάστημα δύο μηνών από 1η Οκτωβρίου 2011 έως 30 Νοεμβρίου 2011 θα διαθέτουν οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων προκειμένου να ενταχθούν στη ρύθμιση για την νομιμοποίηση των ακινήτων τους. Κατεδαφίσεις προαναγγέλλει το υπουργείο Περιβάλλοντος για ακίνητα που βρίσκονται σε δάση, ρέματα, αιγιαλό, αρχαιολογικούς χώρους και παραδοσιακούς οικισμούς.

Η ρύθμιση έχει ισχύ για 30 χρόνια, χωρίς διαχωρισμό μεταξύ εντός και εκτός σχεδίου ακινήτων, ενώ, οι ΟΤΑ και οι Δήμοι υποχρεούνται να έχουν ολοκληρώσει σε διάστημα 10 ετών τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως προβλέπει το νομοσχέδιο που ψηφίστηκε χθες στη Βουλή.

Από την έναρξη ισχύος του νόμου θα απαγορεύεται και καθίσταται άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, χωρίς την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη δήλωση μηχανικού που θα βεβαιώνει ότι δεν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή στο ακίνητο και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

Σε περίπτωση ψευδών ή ανακριβών βεβαιώσεων θα επιβάλλονται αυστηρές ποινές από όσους εμπλέκονται στη δικαιοπραξία (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μεσίτες, υποθηκοφύλακες κ.λ.π). Για τους μηχανικούς προβλέπεται μέχρι και αφαίρεση της άδειας άσκησης επαγγέλματος.

Οι ιδιοκτήτες εκτός σχεδίου αυθαιρέτων που δεν θα υπαχθούν σε περιοχές προς πολεοδόμηση, μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, θα μπορούν να διατηρηθούν μόνο εάν ο ιδιοκτήτης τους συνεισφέρει σε αδόμητη γη ή σε χρήμα για την απόδοση του ελλείμματος της οικοδομικής αρτιότητας. Η συγκεκριμένη πρόβλεψη μέλλει να αποδειχτεί εμπράκτως πώς θα εφαρμοστεί, καθώς αγνοείται πώς και με ποια κριτήρια οι ιδιοκτήτες εκτός σχεδίου ακινήτων θα συνεισφέρουν σε γη ή χρήμα.

Στη ρύθμιση εντάσσονται τα ακίνητα των οποίων ο φέρων οργανισμός έχει εγκατασταθεί έως τις 28/7, ημέρα κατάθεσης στη Βουλή του νομοσχεδίου, ενώ οι μεταβιβάσεις θα ισχύουν από τη δημοσίευση του νόμου.

### **Σε δόσεις**

Το πρόστιμο καταβάλλεται εντός 24 μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός 36 μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου, τμηματικά σε 8 και 14 ισόποσες διμηνιαίες δόσεις αντίστοιχα, εκ των οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας 8 μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής της πρώτης δόσης ή μη καταβολής τριών συνεχόμενων δόσεων ο υπόχρεος εκπίπτει του δικαιώματος της υπαγωγής στη ρύθμιση. Η οριστική εξόφληση δεν μπορεί να καθυστερήσει πέραν των τριών μηνών από τον

προβλεπόμενο χρόνο.

### **Πώς υπολογίζεται το πρόστιμο**

Τα πρόστιμα υπολογίζονται βάσει του τύπου τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων. Οι συντελεστές υπολογισμού των προστίμων έχουν ως εξής:

- σε αυθαίρετο με οικοδομική άδεια ο συντελεστής είναι 1.0 και χωρίς οικοδομική άδεια ο συντελεστής είναι 2.0
- σε αυθαίρετο εντός σχεδίου ή οικισμού ο συντελεστής είναι 1,0
- σε εκτός σχεδίου ή οικισμού ο συντελεστής είναι 1.7
- εάν είναι κύρια και μοναδική κατοικία ο συντελεστής είναι 0.4, εάν είναι άλλη κατοικία ο συντελεστής είναι 0.5 για τιμή ζώνης μεγαλύτερη ή ίση από 1.000 ευρώ και 0.6 για τιμή ζώνης μεγαλύτερη των 1.000 ευρώ. Ο συντελεστής αυθαιρέτου που η χρήση του είναι τουριστική ή βιομηχανική ο συντελεστής είναι 0.6 και αν το αυθαίρετο χρησιμοποιείται για άλλη επιχείρηση ο συντελεστής είναι 0.6
- εάν με το αυθαίρετο έχει γίνει αλλαγή χρήσης ο συντελεστής είναι 1.4
- στις περιπτώσεις που με το αυθαίρετο έχει γίνει υπέρβαση στα τετραγωνικά μέτρα των κύριων χώρων, αν το αυθαίρετο καταλαμβάνει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.0, αν καταλαμβάνει 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.3, εάν καταλαμβάνει από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.6 κι αν καταλαμβάνει ποσοστό μεγαλύτερο του 200% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.9.
- αν με το αυθαίρετο έχει γίνει υπέρβαση στο ύψος κάτω του 20% ο συντελεστής είναι 1.2 και αν είναι πάνω του 20% από το επιτρεπόμενο ύψος ο συντελεστής είναι 1.4. Αντίστοιχοι είναι οι συντελεστές με βάση τους οποίους θα υπολογίζεται ξεχωριστά το πρόστιμο για τα τετραγωνικά με τα οποία έχει γίνει υπέρβαση σε υπόγεια, πατάρια και σοφίτες με έκπτωση 50%
- εάν με το αυθαίρετο έχει γίνει υπέρβαση της κάλυψης μικρότερη του 20% ο συντελεστής είναι 1.2 και αν η υπέρβαση είναι μεγαλύτερη του 20% είναι 1.4
- εάν έχει γίνει παραβίαση μικρότερη του 20% των υποχρεωτικών αποστάσεων κτισμάτων ο συντελεστής είναι 1.2 κι αν έχει γίνει παραβίαση της πλάγιας απόστασης μεγαλύτερη του 20% ο συντελεστής είναι 1.4.
- αν έχει γίνει αυθαίρετο σε ποσοστό μικρότερο του 20% πάνω στην πρασιά ο συντελεστής είναι 1.4, και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% ο συντελεστής είναι 1.8.
- στις πισίνες ο συντελεστής είναι 0.5.

Εισάγεται κοινωνικός συντελεστής 0.5 για τα ΑΜΕΑ με ατομικό εισόδημα έως 8.000 ευρώ και έως 12.000 ευρώ οικογενειακό όταν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία.

Εισάγεται συντελεστής παλαιότητας 0.2 για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις είχαν γίνει μέχρι 31.1.1983 και συντελεστής 0.8 για αυθαίρετες κατασκευές από 31.1.1983 έως 31.12.2003.

Για λοιπές πολεοδομικές και κτηριοδομικές παραβάσεις το πρόστιμο είναι 500 ευρώ ανά παράβαση.

## **Ειδικές περιπτώσεις**

Για αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας, συνολικής επιφάνειας μέχρι 20 τ.μ. και εφόσον το μέγεθος αυτό δεν υπερβαίνει το ποσοστό 20% της επιτρεπόμενης επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας, βρίσκεται εντός οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, και δεν υπερβαίνει ποσοστό 10% του επιτρεπόμενου ύψους βάσει της οικοδομικής άδειας μετρούμενο από τη στάθμη του περιβάλλοντα χώρου που ορίζεται στην άδεια αυτή, το πρόστιμο καθορίζεται:

- στα 1.500 ευρώ για ακίνητα σε εκτός σχεδίου περιοχές,
- 2.000 ευρώ για ακίνητα που βρίσκονται σε εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης έως 2.500 ευρώ και
- σε 3.000 ευρώ για περιοχές με τιμή ζώνης μεγαλύτερη από 2.500 ευρώ.

Εάν δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο δημοτικό διαμέρισμα του αυθαιρέτου και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο Δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Σε περίπτωση που το ποσό του προστίμου μετά την καταβολή του παραβόλου είναι μικρότερο των 400 ευρώ καταβάλλεται εφάπαξ χωρίς έκπτωση μέχρι τις 31.12.2011

## **Παράβολο**

Προβλέπεται παράβολο/αποδεικτικό εισπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους:

- 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τμ,
- 1000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τμ,
- 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 1.000 τ.μ.,
- 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 1.000 τ.μ και μέχρι 2000 τ.μ. και
- 6.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2000 τ.μ., επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο.