

Αυθαίρετα: Στατική και ενεργειακή αναβάθμιση με έκπτωση πρόστιμου έως 65%

Πάνω από το 80% του κτιριακού μας αποθέματος είναι κτισμένο προ του 1985 και χρήζει στατικής και ενεργειακής αναβάθμισης, ενώ πολλά απ' αυτά είναι αυθαίρετα και στερούνται σε μεγάλο βαθμό στατικής επάρκειας. Το θέμα είναι σοβαρό, διότι άπτεται της ασφάλειας ανθρώπων και περιουσιών και σίγουρα θα απασχολήσει μελλοντικά όλους μας. Έτσι η Πολιτεία δίνει κίνητρα στους πολίτες προκειμένου να γίνει νομιμοποίηση αυτών των αυθαιρέτων και ταυτόχρονα να συμμετέχουν στην προσπάθεια για εξοικονόμηση ενέργειας.

Έτσι αντί να πληρώνουν μεγάλα πρόστιμα για τα αυθαίρετα, θα επενδύσουν τα χρήματα στην ίδια τους την περιουσία και θα βελτιώσουν την ποιότητα της ζωής τους, κάνοντας την ενεργειακή και στατική αναβάθμισή του.

Τι ισχύει με τη στατικότητα των αυθαιρέτων;

Η γενική κατεύθυνση του Υπουργείου είναι να ελέγχονται για τη στατική τους επάρκεια:

Όσες κατασκευές είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετες.

Όσες έχουν αυθαίρετα τμήματα τα οποία επιβαρύνουν σημαντικά την στατική επάρκεια του κτιρίου.

Όσες κατασκευές είχαν υπαχθεί παλιότερα στο νόμο αυθαιρέτων και σύμφωνα με την έκθεση του μηχανικού είχαν χαρακτηριστεί ως υψηλής προτεραιότητας για επανέλεγχο.

Ποια αυθαίρετα εξαιρούνται από τη στατική μελέτη;

Απαλλάσσονται της μελέτης στατικής επάρκειας και απαιτείται μόνο τεχνική έκθεση για:

Κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν την 9/6/1975.

Κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν την 1/1/1983.

Μικρές παραβάσεις (π.χ. προσθήκη μόνωσης σε όψεις, κατασκευή πέργκολας κ.ά.).

Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού όπως: αγροτικά οικήματα, υπόστεγα, στάβλοι, κ.λπ.

Ημιυπαίθριοι που έκλεισαν.

Διαμερισματώσεις και αλλαγές διαρρύθμισης χώρου.

Επίσης υπό προϋποθέσεις απαλλάσσονται:

Πατάρια, εξώστες, κατασκευές στο δώμα, υπόγειοι χώροι, ορισμένες αλλαγές χρήσεων, κλείσιμο πιλοτής, σοφίτες, αποθήκες, προσθήκη στέγης, μικρού εμβαδού αυθαίρετες κατασκευές, μικρού εμβαδού προσθήκη καθ' ύψος και τα σεισμόπληκτα.

Πόσο κοστίζει μια μελέτη στατικής επάρκειας;

Το κόστος της μελέτης εξαρτάται από τη μορφή του κτιρίου, τον χρόνο

κατασκευής του, το κανονιστικό πλαίσιο που θα χρησιμοποιηθεί, αν υπάρχουν σχέδια ξυλοτύπων ή όχι. Επίσης υπάρχει επιπλέον επιβάρυνση σε περίπτωση που το κτίριο κριθεί στατικά ανεπαρκές και θα πρέπει να γίνουν διερευνητικές εργασίες όπως έλεγχος μπετόν, σιδήρου κ.λπ., καθώς και σύνταξη στατικής μελέτης ενίσχυσης.

Τι κερδίζουν όσοι υλοποιήσουν τη μελέτη στατικής επάρκειας στα αυθαίρετα;

Σύμφωνα με το νόμο, δίνεται επιπλέον έκπτωση 10% επί του προστίμου, για όσους υποβάλουν ταυτόχρονα με τη δήλωση υπαγωγής και την μελέτη στατικής επάρκειας. Επίσης αν από τη μελέτη στατικής επάρκειας προκύπτει ανεπάρκεια και απαίτηση στατικής ενίσχυσης, τότε, σε περίπτωση που οι εργασίες ενίσχυσης ολοκληρωθούν σύμφωνα με τη μελέτη, το πρόστιμο μειώνεται ανάλογα με την περιοχή σεισμικής επικινδυνότητας που βρίσκεται το κτίριο. Η μείωση κυμαίνεται από 30% έως 60%. Προσοχή! Η μείωση δεν ισχύει για κτίρια των οποίων οι ιδιοκτήτες έλαβαν επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα για την επισκευή / αποκατάσταση ή ενίσχυση του κτιρίου ή αποκατάστασης ζημιών σε κτήρια που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα, κατολίσθηση).

Ποιες δαπάνες συμψηφίζονται με τα πρόστιμα;

Αγοράς υλικών και εξοπλισμού.

Πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ.

Αποζημίωσης των ελεγκτών Δόμησης.

Αμοιβές μελετών στατικής επάρκειας και στατικής ενίσχυσης.

θέλω να τακτοποιήσω το αυθαίρετό μου για να το μεταβιβάσω. Πρέπει πρώτα να γίνει η στατική ενίσχυση του σπιτιού ή μπορεί αργότερα;

Μπορείτε άμεσα να αναθέσετε σε μηχανικό την τακτοποίηση του αυθαιρέτου. Ο μηχανικός θα σας ενημερώσει αν χρειάζονται να γίνουν εργασίες ενίσχυσης του κτιρίου. Σύμφωνα με τη νομοθεσία σε περίπτωση στατικής ανεπάρκειας, ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος μέσα σε διάστημα 3 ετών να προβεί στην εκπόνηση μελέτης επεμβάσεων και να υλοποιήσει τις εργασίες ενίσχυσης, που προκύπτουν από τη μελέτη. Επομένως μπορείτε να κάνετε την μεταβίβαση, όμως στη βεβαίωση του μηχανικού που θα συνοδεύει το συμβόλαιο, θα αναγράφεται ρητά η υποχρέωση, ώστε ο νέος ιδιοκτήτης να είναι ενήμερος ότι αναλαμβάνει και την υποχρέωση της εκτέλεσης των εργασιών. Προσοχή όμως, γιατί μέχρι την υλοποίηση των εργασιών ενίσχυσης η εξ ολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη προσθήκη δεν μισθώνεται και δεν λαμβάνει άδεια λειτουργίας.

• Τι ισχύει για τα αυθαίρετα που αναβαθμίζονται ενεργειακά;

Σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο, για αυθαίρετα που κτίστηκαν πριν από το 2003, το πρόστιμο μειώνεται από 30% έως και 50%, αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης με βάση μελέτη αρμόδιου μηχανικού.

Συγκεκριμένα η έκπτωση δίνεται ανάλογα με το μέγεθος του αυθαιρέτου.

- α) 50% για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας,
- β) 30% για υπερβάσεις άνω των 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας,
- γ) 50% για υπερβάσεις έως 500 τ.μ. για άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,
- δ) 30% για υπερβάσεις άνω των 500 τ.μ. για άλλες χρήσεις πλην κατοικίας.

• Ποιες δαπάνες καλύπτονται;

Οι δαπάνες που μπορούν να καλυφθούν είναι:

- α) δαπάνες για αγορά υλικών και εξοπλισμού (π.χ. φωτοβολταϊκό σύστημα),
- β) πρόσθετες εργασίες ολοκλήρωσης των παρεμβάσεων που σχετίζονται με την υλοποίησή τους (π.χ. αποξήλωση, αποκατάσταση, σκαλωσιά)
- γ) το κόστος για την διενέργεια των δύο ενεργειακών επιθεωρήσεων που απαιτούνται.

Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου όμως, δεν θα πρέπει να έχει λάβει επιδότηση για το ίδιο ακίνητο από άλλο πρόγραμμα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του, όπως το «Εξοικονομώ».

• Ποιες είναι οι απαιτούμενες παρεμβάσεις;

Γενικά οι παρεμβάσεις θα αφορούν σε: αντικατάσταση των κουφωμάτων τοποθέτηση συστημάτων σκίασης θερμομόνωση του κελύφους του κτιρίου αντικατάσταση του καυστήρα ή του λέβητα τοποθέτηση ηλιακών συστημάτων στο κέλυφος του κτιρίου συστήματα θέρμανσης, ψύξης, κλιματισμού και παροχής ζεστού νερού χρήσης.

Τι κερδίζουν όσοι προβούν ταυτόχρονα σε ενεργειακή και στατική επάρκεια του αυθαιρέτου τους;

Σύμφωνα με το νόμο, ο ιδιοκτήτης αυθαιρέτου μπορεί να υποβάλει αίτημα ταυτόχρονης μείωσης του προστίμου της αυθαίρετης κατασκευής λόγω ενεργειακής αναβάθμισης και λόγω στατικής ενίσχυσης. Σε αυτή την περίπτωση ο μέγιστος συντελεστής μείωσης του προστίμου φτάνει στο 65%.

Της Γραμματής Μπακλατσή, Τοπογράφου – Πολεοδόμου Μηχανικού, Ταχυδρόμος Μαγνησίας