

# 11 μήνες διορία για δήλωση αυθαιρέτων

## • 9 κρίσιμες ερωτήσεις

Νέα δεδομένα φέρνουν οι νέες διατάξεις για τα αυθαίρετα, που θα κατατεθεί άμεσα στη Βουλή προς ψήφιση από το Υπουργείο Περιβάλλοντος. Μέχρι σήμερα το κράτος έδινε τη δυνατότητα στους κατόχους αυθαιρέτων κτισμάτων με συνεχείς νόμους και παρατάσεις, να προβούν στην δήλωση των κτισμάτων τους. Αυτό όμως αλλάζει τώρα, γιατί σύμφωνα με τις εξαγγελίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, δεν θα δοθεί καμία παράταση στην νομιμοποίηση αυθαιρέτων μετά τη λήξη του ισχύοντος νόμου 4495/2017, που είναι η 8η Νοεμβρίου του 2019. Έτσι μετά τις 9/11/2019 κάθε αυθαίρετο κτίσμα ή κατασκευές για τα οποία θα γίνεται καταγγελία ή θα εντοπίζονται από τους ελεγκτές δόμησης, θα κρίνεται άμεσα κατεδαφιστέο. Από την άλλη πλευρά, με το νόμο δίνονται κίνητρα σε όσους αυθαιρετούχους προβαίνουν σε «ΑΥΤΟΚΕΔΑΦΙΣΗ».

**Εχω ένα αυθαίρετο εδώ και 30 χρόνια. Αν δεν το δηλώσω θα μου το γκρεμίσουν;**  
Οποια αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εντοπίζονται από τους ελεγκτές, θα κατεδαφίζονται άμεσα είτε την ώρα που κατασκευάζονται, είτε έχει αποπερατωθεί η κατασκευή τους. Μέχρι τώρα, υπήρχε μια διάκριση ανάμεσα στο καθεστώς κάποιου που χτίζει ένα αυθαίρετο και συλλαμβάνεται την ώρα που το χτίζει και αυτού που έχει χτίσει το αυθαίρετο του οποίου η κατεδάφιση έμπαινε σε άλλες νομικές διαδικασίες. Με τη νέα ρύθμιση η αντιμετώπιση θα είναι ίδια με συνέπεια την άμεση κατεδάφιση των αυθαιρέτων.

**Θέλω να νομιμοποιήσω το αυθαίρετό μου που έκτισα το 2012 και δεν μπορώ. Πρέπει να το κατεδαφίσω;**

Δεν μπορούν να υπαχθούν στον νόμο και να τακτοποιηθούν αυθαίρετα που κτίστηκαν μετά τις 28 Ιουλίου του 2011. Όσοι έχτισαν μετά από αυτή την ημερομηνία, είναι σε καθεστώς παρανομίας και τα αυθαίρετα τους είναι άμεσα κατεδαφιστέα. Για τα αυθαίρετα που καταγράφονται, επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες τους «τσουχτερά» πρόστιμα για την ανέγερση και τη διατήρησή τους. Επιπλέον υπάρχουν και ποινικές κυρώσεις σε όσους έχουν διαπράξει σοβαρές πολεοδομικές παραβάσεις, διότι προσέβαλαν το περιβάλλον. Για να σταματήσουν τα πρόστιμα θα πρέπει ο ιδιοκτήτης αυθαιρέτου να κατεδαφίσει μόνος του το αυθαίρετο με «ΑΥΤΟΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ». Σ' αυτήν τη περίπτωση, η αρμόδια υπηρεσία προστασίας του περιβάλλοντος, μετά από αυτοψία εκδίδει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρωτόκολλο κατεδάφισης κοινοποιείται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Πολεοδομία) για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων.

**Ποια είναι η διαδικασία για την «αυτοκατεδάφιση»;**

Αν ο ιδιοκτήτης προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση, θα γίνεται έλεγχος από ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης και θα επιβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ. Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το 20% του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κάθε

περίπτωση το ελάχιστο ποσό που θα καταβάλλεται θα είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ.

### **Τι πρόστιμο θα πληρώσω για ένα αυθαίρετο;**

Μόλις καταγραφεί ένα αυθαίρετο επιβάλλονται δύο πρόστιμα.

- 1) Πρόστιμο ανέγερσης.
- 2) Πρόστιμο διατήρησης.

Το πρόστιμο ανέγερσης εξαρτάται από το μέγεθος του αυθαιρέτου και την αξία της περιοχής όπου κτίστηκε το αυθαίρετο, σύμφωνα με τις Αντικειμενικές Αξίες της Εφορίας.

Σε περίπτωση που η παράβαση είναι «μικρή», π.χ. μία πέργκολα, μια καμινάδα κλπ, το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ, ενώ το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από το χρόνο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας του αυθαιρέτου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή την νομιμοποίησή του.

Το ελάχιστο ύψος του προστίμου διατήρησης είναι εκατό (100) ευρώ.

### **Γιατί πρέπει να δηλωθεί το αυθαίρετο σήμερα;**

- Δίνεται επιπλέον μείωση του προστίμου κατά 10%, για όσους δηλώσουν το αυθαίρετό τους μέχρι τις 8/4/2019.
- Δυνατότητα εξόφλησης των προστίμων σε πολλές δόσεις.
- Επιπλέον μείωση του προστίμου κατά 20%, για την εφάπαξ εξόφληση του.
- Παράταση επιπλέον δύο ετών στην τακτοποίηση αυθαιρέτων σε όσους αδυνατούν οικονομικά να πληρώσουν τα πρόστιμα.
- Μείωση σε όσους έχουν μία και μοναδική κατοικία, όπως προκύπτει από το Ε9.
- Μειώσεις από 15% έως και 30% σε πολλές ευπαθείς ομάδες πληθυσμού, όπως: ΑμεΑ, πολύτεκνοι, τρίτεκνοι, άνεργοι, δικαιούχοι εισοδήματος κοινωνικής αλληλεγγύης, παλιννοστούντες.
- Δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαιρέτου σε εξ αυθαιρέτου οικόπεδο χωρίς τη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών.
- Μείωση κατά 40% του προστίμου για κτίσματα που κτίστηκαν από το 1983 έως το 1993.
- Εκπτώσεις έως 60% για την στατική ενίσχυση του κτιρίου, ανάλογα με την περιοχή.
- Μείωση 30% έως 50% για τα κτίσματα που θα ολοκληρώσουν την ενεργειακή αναβάθμιση τους.
- Μείωση έως 50% του προστίμου σε περίπτωση που δαπανώνται ποσά για την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής των κτιρίων, που βρίσκονται εντός παραδοσιακού οικισμού.
- Μείωση έως 65% για τα κτίσματα που επιλέξουν ταυτόχρονα δύο από τις τρεις περιπτώσεις: α) στατική ενίσχυση β) ενεργειακή αναβάθμιση και γ) εργασίες προσαρμογής του κτιρίου σε παραδοσιακό οικισμό.

### **Τι κερδίζουν επιπλέον όσοι δηλώσουν τα αυθαίρετά τους;**

Δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΙΚΑ κτλ.) και φόρο. Επίσης το κτίσμα εξαιρείται από την κατεδάφιση και ο ιδιοκτήτης θα μπορεί να κάνει και οποιαδήποτε δικαιοπραξία, όπως πώληση, μεταβίβαση, ενοικίαση κ.λπ. αλλά και άλλες εργασίες όπως: ενεργειακής αναβάθμισης με το πρόγραμμα Εξοικονομώ

κατ' οίκον, συντήρησης ή επισκευής του ακινήτου.

**Εχω παλιό αυθαίρετο και μου ήρθε από την Εφορία να πληρώσω το ποσό των 1.000 ευρώ για τα πρόστιμα των τελευταίων ετών. Μπορώ να κάνω νομιμοποίηση τώρα; Ναι, αρκεί το αυθαίρετο να μην βρίσκεται εντός δάσους, αιγιαλού, ρέματος, αρχαιολογικού χώρου κ. ά. προστατευόμενων περιοχών. Με την υπαγωγή στο νόμο περί αυθαιρέτων τα πρόστιμα διαγράφονται από την Πολεοδομία και ενημερώνεται και η Εφορία, προκειμένου να μην είναι απαιτητά τα πρόστιμα. Στην περίπτωση που έχετε πληρώσει πρόστιμο ανέγερσης ή και διατήρησης στη Πολεοδομία, δεν χάνονται τα χρήματα αλλά συμψηφίζονται με το πρόστιμο της τακτοποίησης.**

**Τι γίνεται με τα αυθαίρετα που δηλώθηκαν στον νόμο 1337/83 (Νόμο Τρίτη); Τα ξαναδηλώνουμε;**

Στον νόμο του 1983 η δήλωση του αυθαιρέτου γίνονταν σε τρεις φάσεις. Όσοι έκαναν την α' δήλωση μόνο, θα πρέπει να το δηλώσουν τώρα στο νέο νόμο. Όσοι είχαν υποβάλλει την β' δήλωση, άσχετα με το αν έχει εκδοθεί απόφαση οριστικής εξαίρεσης ή όχι, όπως προέβλεπε ο νόμος 1337/83 τότε δεν υπάρχει λόγος να υπαχθεί το ακίνητο στο νέο νόμο. Σε περίπτωση όμως, που έχουν κατασκευαστεί μετά το 1983 άλλα αυθαίρετα μέρη εντός του ακινήτου, όπως : μια μικρή προσθήκη ή ένα W.C. ή ένα στέγαστρο, τότε θα πρέπει να υπαχθούν οι κατασκευές αυτές στο νόμο των αυθαιρέτων.

Πηγή: [taxydromos.gr](http://taxydromos.gr)