

Αυθαίρετα: Πως θα πιαστούν στην «τσιμπίδα», μέσω της ταυτότητας κτιρίου

Βρισκόμαστε λίγο πριν τη λήξη του νόμου για τη δήλωση αυθαιρέτων από τους ιδιοκτήτες. Η σχετική προθεσμία λήγει στις 8 Νοεμβρίου και η κυβέρνηση σκέφτεται να δώσει παράταση, προκειμένου να προσέλθουν οικοθελώς οι πολίτες και να δηλώσουν τυχόν αυθαιρεσίες.

Πολλοί όμως είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων, που δεν δήλωσαν τα αυθαίρετά τους, ενώ αρκετοί είναι οι αντίστοιχοι οι οποίοι δεν γνωρίζουν ότι το κτίσμα τους έχει μικροαυθαιρεσίες κι ότι δεν έχει χτιστεί ΑΚΡΙΒΩΣ όπως είναι στα θεωρημένα σχέδια της πολεοδομίας, κάτι που συμβαίνει συνήθως στις πολυκατοικίες. Γι' αυτό τον λόγο η πολιτεία σκοπεύει να ενεργοποιήσει άμεσα την ηλεκτρονική ταυτότητα των κτιρίων και μέσω της διαδικασίας θα μπορέσει να «τσιμπήσει» τα αυθαίρετα.

Τι είναι η ταυτότητα κτιρίου;

Είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου και των αδειών του, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών του, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής του.

Ποιος είναι ο σκοπός της ταυτότητας κτιρίου;

Είναι ο έλεγχος της κατασκευής των κτιρίων και η παρακολούθησή τους μετά την ολοκλήρωσή τους και κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους, για τον έλεγχο της ασφάλειάς τους, τη συντήρησή τους, καθώς και την αποτροπή εκτέλεσης πολεοδομικών αυθαιρεσιών.

Ποια είναι τα δικαιολογητικά, που πρέπει να περιέχει ο φάκελος;

Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

- α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,
- β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια,
- γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
- δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
- ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,
- στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση,
- ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας και τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται,
- η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον

απαιτούνται,

θ) το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.

Ποιος υποβάλλει τα δικαιολογητικά ηλεκτρονικά;

Η υποβολή των στοιχείων και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου γίνεται από τον αρμόδιο μηχανικό για λογαριασμό του εντολέα του. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση των στοιχείων απαιτείται μοναδικός ειδικός κωδικός, ο οποίος εκδίδεται μετά από αίτηση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος ή τον εξουσιοδοτούμενο για τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος.

Ενημέρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή.

Πώς θα γίνεται η καταγραφή;

Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου γίνεται ανά κτίριο ή ανά διαιρεμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Υστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό:

α) το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή

β) το πιστοποιητικό πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

Ποιος καλεί τον μηχανικό για να συντάξει την ταυτότητα του κτιρίου;

Ο ιδιοκτήτης ορίζει τον μηχανικό, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία. Αν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται ύστερα από απόφαση της πλειονότητας των κοινών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφότητας, άλλως με απλή πλειονότητα.

Πώς γίνεται ο έλεγχος των δικαιολογητικών;

Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων της ταυτότητας κτιρίου διενεργείται από ελεγκτές δόμησης, οι οποίοι θα ορίζονται με ηλεκτρονική κλήρωση από το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος. Ο έλεγχος συνίσταται στην επιβεβαίωση της ορθής συμπλήρωσης όλων των απαιτούμενων στοιχείων που ζητά το ΥΠΕΝ.

Ποιοι ιδιοκτήτες ακινήτων υποχρεούνται να συντάξουν φάκελο;

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων όλης της χώρας, είναι υποχρεωμένοι να προσλάβουν ιδιώτη μηχανικό που θα κάνει αυτοψία και θα εκδώσει πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου. Το πιστοποιητικό που θα εκδίδεται θα είναι απαραίτητο για τη σύνταξη οποιουδήποτε είδους δικαιοπραξίας εν ζωή.

Ποια είναι η διαδικασία έναρξης και η προθεσμία υπαγωγής;

Για την υποβολή της ηλεκτρονικής ταυτότητας, τα κτίρια διακρίνονται σε κατηγορίες, ως εξής:

α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ I:

αα. Κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. και στα Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των Ν.Π.Δ.Δ. και στεγάζουν υπηρεσίες αυτού.

ββ. Κτίρια συνάθροισης κοινού θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα, αθλητικές εγκαταστάσεις, σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς.

γγ. Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων, καθώς και κάθε είδους συνεργεία αυτοκινήτων.

δδ. Τουριστικά καταλύματα άνω των τριακοσίων (300) τ.μ.

εε. Εκπαίδευση δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

στ. Υγεία και κοινωνική πρόνοια κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας, βρεφοκομεία, παιδικοί – βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, άσυλα.

ζζ. Σωφρονισμός καταστήματα κράτησης, ειδικά καταστήματα κράτησης νέων.

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ II: Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλα τα υπόλοιπα κτίρια ανεξαρτήτως χρήσης.

Για τα κτίρια της κατηγορίας I η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε 5 έτη από την έναρξη της διαδικασίας.

Για τα λοιπά κτίρια της κατηγορίας II, η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος του νόμου.

Θα υπάρξει διασταύρωση των στοιχείων;

Ναι. Όλα τα στοιχεία του φακέλου θα μπαίνουν σε μία ηλεκτρονική βάση δεδομένων, που θα συνδέεται με τα αρχεία του ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, της ΔΕΗ και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (Ε9) και στη συνέχεια με το Περιουσιολόγιο. Σε περίπτωση που, από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης των ανωτέρω βάσεων δεδομένων, προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι σωστές διαδικασίες, θα ενημερώνεται άμεσα η αρμόδια ΥΔΟΜ για τον έλεγχο και την καταγραφή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών. Πέραν της διαπίστωσης αυθαιρέτων κατασκευών για την έλλειψη συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου επιβάλλεται πρόστιμο από το ΥΠΕΝ.

Ποιους κινδύνους έχουν οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων, που δεν θα τα τακτοποιήσουν και «πιαστούν» στην ταυτότητα του κτιρίου;

Όσοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν τα τακτοποιούσουν, πέρα του κινδύνου των

αυξημένων προστίμων και της πιθανής κατεδάφισης, θα βρεθούν αντιμέτωποι και σε άλλους περιορισμούς και απαγορεύσεις, όπως:

να μην μπορούν να το μεταβιβάσουν, να το γράψουν στα παιδιά τους, να το μισθώσουν νόμιμα, να χρηματοδοτηθούν για την αναβάθμιση του κτιρίου από το πρόγραμμα «Εξοικονομώ», να προβούν στην έκδοση πολεοδομικών αδειών για εργασίες συντήρησης, ανακαίνισης, αποκατάστασης, αλλαγής χρήσης ή και επέκτασης των ακινήτων τους, να μην μπορούν να εκδώσουν οι μισθωτές του ακινήτου άδεια λειτουργίας επιχείρησης (εμπορικά καταστήματα, καταστήματα εστίασης, βιοτεχνίες κ.λπ.). Τι πρέπει να κάνουν οι ιδιοκτήτες; Γνωρίζοντας πλέον όλα τα παραπάνω δεδομένα, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει όταν ενεργοποιηθεί ο νόμος να προβούν σε έλεγχο νομιμότητας των ακινήτων τους είτε για να βεβαιωθούν ότι δεν υπάρχει κάποια αυθαιρεσία, είτε, εάν διαπιστωθεί από τον έλεγχο αυθαιρεσία, να προβούν άμεσα στην τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.

Της Γραμματής Μπακλατσή, Τοπογράφου – Πολεοδόμου Μηχανικού