

Αυθαίρετα: Τι πρέπει να κάνουν οι ιδιοκτήτες πριν την 30/06/2020

Της Γραμματής Μπακλατσή, Τοπογράφου – Πολεοδόμου Μηχανικού
baklatsi@yahoo.gr

Τέλος στην κατασκευή και νομιμοποίηση των αυθαιρέτων είναι αποφασισμένη να βάλει η πολιτεία, με την κατάθεση νέας σχετικής τροπολογίας στη Βουλή. Στόχος είναι να σταματήσει η λογική πολλών δεκαετιών, που είχε διαμορφωθεί στη συνείδηση των πολιτών με τις συνεχείς παρατάσεις των νόμων για νομιμοποίηση αυθαιρέτων. Με βάση τα νέα δεδομένα, όλοι έχουν περιθώριο να τακτοποιήσουν τα αυθαίρετά τους με την ισχύουσα νομοθεσία μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020. Ιδιαίτερα όσον αφορά στα εξ ολοκλήρου αυθαίρετα καθώς και για τα κτίρια με πολύ σοβαρές αυθαιρεσίες η 30ή Ιουνίου είναι η καταληκτική ημερομηνία τακτοποίησής τους. Για τα κτίσματα με τις μικρότερες σχετικά παραβάσεις, οι οποίες προκαλούν μικρότερη περιβαλλοντική και πολεοδομική επιβάρυνση, δίνεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες τους να τα τακτοποιήσουν μέχρι τις 31 Ιανουαρίου του 2025, καταβάλλοντας όμως προσαυξημένα πρόστιμα, τα οποία θα αυξάνονται κλιμακωτά για κάθε έναν χρόνο καθυστέρησης.

Για αυτό τον λόγο οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων θα πρέπει άμεσα να απευθυνθούν σε μηχανικό, προκειμένου να ενταχθούν στις ευνοϊκές ρυθμίσεις του ισχύοντος νόμου, που δίνει τη δυνατότητα να νομιμοποιήσουν τις αυθαιρεσίες και να αποπληρωθούν τα πρόστιμα με πολλές δόσεις.

Τι ακριβώς προβλέπει η τροπολογία για τα αυθαίρετα;
Δίνεται ολιγόμηνη παράταση για την τακτοποίηση όλων των αυθαιρέτων μέχρι τις 30 Ιουνίου του 2020. Ειδικά για τα κτίρια με πολύ σοβαρές αυθαιρεσίες (κατηγορίας 5), δεν θα δοθεί καμία άλλη παράταση, καθιστώντας την 30ή Ιουνίου καταληκτική ημερομηνία τακτοποίησής τους.

Για τα υπόλοιπα ακίνητα με αυθαιρεσίες, μετά το πέρας της 30ής Ιουνίου, τίθεται σε λειτουργία η Ηλεκτρονική Ταυτότητα, η οποία και θα αποτελεί προϋπόθεση για τη διαδικασία ολοκλήρωσης της τακτοποίησης των αυθαιρέτων κατηγορίας από 1 έως 4. Οι ιδιοκτήτες τους δηλαδή, θα μπορούν να τα τακτοποιούν και μετά τις 30 Ιουνίου με καταληκτική ημερομηνία την 31η Ιανουαρίου του 2025, καταβάλλοντας όμως προσαυξημένα ποσά τακτοποίησης κατά 20% για το πρώτο έτος καθυστέρησης και επιπλέον 5% για κάθε έναν χρόνο καθυστέρησης.

Η τακτοποίηση θεωρείται ολοκληρωμένη μόνον όταν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει ολοκληρώσει την ηλεκτρονική ταυτότητα της ιδιοκτησίας του, δηλαδή η μη έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας θα ισοδυναμεί με μη τακτοποίηση της αυθαιρεσίας

Για να διευκολυνθεί η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας για όσο το δυνατόν περισσότερες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα, γραφεία κ.ο.κ), η ρύθμιση καθιερώνει και την ηλεκτρονική ταυτότητα για αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες.

Σε περιπτώσεις αυθαιρεσιών σε κοινόχρηστους χώρους οικοδομών διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

α) η περίπτωση ιδιοχρησίας της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής

χρήσης, όπου υπόχρεος για την τακτοποίηση και την καταβολή του ειδικού ενιαίου προστίμου είναι ο ιδιοκτήτης που ιδιοχρησιμοποιεί την αυθαίρετη κατασκευή

β) η περίπτωση που γίνεται κοινή χρήση του κοινόχρηστου χώρου, στον οποίον ευρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, η οποία θα ρυθμισθεί στο επόμενο διάστημα με υπουργική απόφαση.

Προστίθεται και καθορίζεται το περιεχόμενο της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας που φέρνει η νέα τροπολογία.

Τι περιλαμβάνει η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, που φέρνει η νέα τροπολογία;

Συγκεκριμένα περιλαμβάνει τα εξής:

το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της, τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια,

το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας,

το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,

δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων, τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση,

το δελτίο δομικής τρωτότητας,

τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον απαιτούνται,

το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας της Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

Γιατί πρέπει να δηλώσω άμεσα το αυθαίρετό μου;

Ο ισχύων νόμος δίνει πολλές οικονομικές ευκολίες όπως:

100 δόσεις για την εξόφληση των προστίμων

Μείωση 20% σε όσους πληρώσουν εφάπαξ το πρόστιμο

Μείωση 10% σε όσους καταβάλουν το 30% του προστίμου

Δόσεις με 50 ευρώ το μήνα

Παράταση επιπλέον δύο ετών στην τακτοποίηση αυθαιρέτων σε όσους αδυνατούν οικονομικά να πληρώσουν τα πρόστιμα

Μειωμένα παράβολα

Μειωμένα πρόστιμα

Επιπλέον μείωση σε όσους έχουν μία και μοναδική κατοικία

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 αδιαιρέτου οικόπεδο χωρίς τη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών

Μείωση κατά 40% του προστίμου για κτίσματα που κτίστηκαν από το 1983 έως το 1993

Έκπτωση 30% σε όσους έχουν αυθαίρετο σε οικισμό που έχει χαρακτηριστεί «στάσιμος»

Εκπτώσεις έως 60% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας

Μείωση 30% έως 50% για κτίσματα που ολοκλήρωσαν την ενεργειακή αναβάθμιση

Ποια θεωρούνται «μεγάλα» αυθαίρετα, που πρέπει να δηλωθούν μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020;

A) Τα εξ ολοκλήρου αυθαίρετα

B) Αυθαίρετες κατασκευές που παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και τα 1.000 τ.μ. κτιρίου συνολικά και τα 1.000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις

Οι κατασκευές αυτές μπορεί να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την αγορά Συντελεστή Δόμησης όταν δημοσιευθεί η σχετική Υπουργική Απόφαση.

Τι γίνεται με τα αυθαίρετα που θα δηλωθούν μετά τις 30 Ιουνίου 2020; Αυθαίρετα εξ ολοκλήρου και κτίρια με μεγάλες αυθαιρεσίες δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν από 01 Ιουλίου 2010 και μετά.

Τα υπόλοιπα αυθαίρετα εάν δε δηλωθούν ως και τον ερχόμενο Ιούνιο, θα μπορούν να τα τακτοποιούν οι ιδιοκτήτες τους έως τον Δεκέμβριο του 2025 πληρώνοντας προσαυξημένα πρόστιμα από 20% έως 40%. Επίσης όσοι τακτοποιήσουν αυθαίρετα μετά τον ερχόμενο Ιούλιο θα πρέπει να γνωρίζουν ότι προκειμένου να ισχύσει η τακτοποίηση, οφείλουν να προχωρήσουν υποχρεωτικά και στην ηλεκτρονική καταγραφή του ακινήτου τους, δηλαδή στην απόκτηση ηλεκτρονικής ταυτότητας καθώς στο μεταξύ θα έχει καθιερωθεί και το ηλεκτρονικό μητρώο όπου θα καταχωρούνται τα ακίνητα. Επί της ουσίας η ηλεκτρονική ταυτότητα θα αποτελεί προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της διαδικασίας τακτοποίησης.

Η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου θα είναι υποχρεωτική για τη μεταβίβαση μόνο των αυθαιρέτων;

Όχι. Η ύπαρξη ηλεκτρονικής ταυτότητας θα είναι απαραίτητη σε όλες τις μεταβιβάσεις ανεξαρτήτως εάν υπάρχουν αυθαιρεσίες ή όχι καθώς προσαρτάται υποχρεωτικά στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας. Επίσης στην περίπτωση κτιρίων των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν χαθεί και η διοίκηση δεν διαθέτει αντίγραφο ή οποιοδήποτε στοιχείο αυτής, θα δίνεται σχετική βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης.

Ποια θα είναι τα επιπλέον πρόστιμα, για όσους δηλώσουν τα αυθαίρετά τους μετά την 1η Ιουλίου 2020;

Για τα αυθαίρετα που θα τακτοποιηθούν μετά την 1η Ιουλίου 2020 και έως την καταληκτική ημερομηνία της 31ης Δεκεμβρίου 2025, η κλιμακωτή προσαύξηση των προστίμων θα είναι η εξής:

20% εάν η αυθαίρετη κατασκευή υπαχθεί στις διατάξεις έως τις 30 Ιουνίου 2021.

25% εάν υπαχθεί από την 1η Ιουλίου 2021 έως 30 Ιουνίου 2022.

30% εάν υπαχθεί από 1η Ιουλίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2023.

35% εάν υπαχθεί από 1η Ιουλίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2024.

40% εάν υπαχθεί από 1η Ιουλίου 2024 έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Τι γίνεται με τα αυθαίρετα που δηλώθηκαν με τον ισχύοντα Νόμο που έληξε στις 8 Νοεμβρίου 2019;

Ο σημερινός νόμος για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων θα εξακολουθήσει να ισχύει για όσους επιθυμούν να δηλώσουν τα αυθαίρετά τους έως τις 30 Ιουνίου 2020. Όσοι ιδιοκτήτες έχουν ήδη υπαχθεί στο νόμο συνεχίζουν κανονικά την αποπληρωμή των προστίμων, μέχρι να ολοκληρώσουν τη διαδικασία της οριστικής

υπαγωγής του.

Η νέα τροπολογία θα καλύψει και τα νέα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν μετά το 2011;

Όχι, για την πολιτεία παραμένει ως «κόκκινη γραμμή» η 28η Ιουλίου 2011, σύμφωνα και με τις επιταγές του Συμβουλίου της Επικρατείας. Αυτό σημαίνει πως όσα αυθαίρετα ανεγέρθηκαν μετά την προαναφερόμενη ημερομηνία δεν θα τακτοποιούνται, αλλά θα κατεδαφίζονται ή θα καταβάλλουν πολύ υψηλά πρόστιμα διατήρησης.