

B'' κύκλος «Εξοικονομώ ΙΙ»: Πως θα αποδείξετε τη νομιμότητα του κτιρίου σας για επιδότηση;

Βρισκόμαστε μια ανάσα από την προκήρυξη του νέου «Εξοικονομώ», που θα προκηρυχθεί σύμφωνα με την πρόσφατη ανακοίνωση της κυβέρνησης στα μέσα Ιουλίου. Πράγματι το ενδιαφέρον των πολιτών για επιδότηση της ενεργειακής αναβάθμισης της κατοικίας τους είναι πολύ μεγάλο. Βασικό στοιχείο όμως για την επιλεξιμότητα της αίτησης είναι η πολεοδομική νομιμότητα του ακινήτου, γι' αυτό θα πρέπει οι πολίτες να είναι προσεκτικοί, δεδομένου ότι η αίτηση θα έχει τη μορφή υπεύθυνης δήλωσης και θα υπάρχουν οικονομικές και ποινικές συνέπειες μετά τον έλεγχο του φακέλου. Για αυτό τον λόγο, καλό είναι οι ενδιαφερόμενοι πρώτα να απευθυνθούν σε αρμόδιο μηχανικό, για να μάθουν αν το σπίτι τους πληροί τις προδιαγραφές και μπορεί να είναι επιλέξιμο για το νέο πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατ'Οίκον» και να τακτοποιήσουν τυχόν αυθαιρεσίες έγκαιρα.

Πώς αποδεικνύεται η νομιμότητα ενός κτιρίου;

Η νομιμότητα του κτιρίου αποδεικνύεται με τα παρακάτω έγγραφα:

Εντυπο οικοδομικής άδειας. Σημειώνεται ότι θα πρέπει το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων του χώρου να έχουν οικοδομική άδεια και να έχουν χρήση κατοικίας.

Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές να έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με κάποιο νόμο αυθαιρέτων.

Βεβαίωση από δήμο/μηχανικό για κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955.

Κτίρια που έχουν κατασκευαστεί πριν το 1955 θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα.

Στην περίπτωση αυτή απαιτείται σχετική βεβαίωση από μηχανικό.

Βεβαίωση ένταξης της αυθαίρετης κατασκευής σε κάποιο νόμο αυθαιρέτων.

Αν η κατοικία (ή τμήμα αυτής) έχει κατασκευαστεί χωρίς άδεια μετά το 1955 θα πρέπει να έχει τακτοποιηθεί.

Βεβαίωση οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση από Πολεοδομία.

Στο διαμέρισμά μου αντί για 2 κουφώματα που φαίνονται στην οικοδομική άδεια έχω τρία και ο μηχανικός που κάλεσα για το ενεργειακό μου λέει ότι είναι αυθαιρεσία. Ισχύει;

Πράγματι η αλλαγή ανοιγμάτων θεωρείται αυθαιρεσία, η οποία τακτοποιείται με το νόμο περί αυθαιρέτων με πρόστιμο 250 ευρώ. Επομένως πριν την έκδοση του 1ου Ενεργειακού Πιστοποιητικού θα πρέπει να έχει τακτοποιηθεί και αυτή η αυθαιρεσία.

Εγώ θα καταθέσω την οικοδομική άδεια. Ποιος θα το καταλάβει αν δεν κάνω τακτοποίηση;

Όλα τα δικαιολογητικά νομιμότητας του κτιρίου σκανάρονται και «ανεβαίνουν» στο ηλεκτρονικό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και δύναται να ελεγχθούν, ώστε να επαληθευθεί η ακρίβεια των δηλωθέντων στοιχείων και να αποφευχθούν φαινόμενα απάτης. Σε περίπτωση ανακριβούς δήλωσης θα υπάρχουν οι σχετικές κυρώσεις.

Πρέπει να πληρώσω όλο το πρόστιμο για το αυθαίρετο πριν την ένταξη στο «Εξοικονομώ κατ' Οίκον»;

Σε περίπτωση που υπάρχουν εκκρεμότητες νομιμοποίησης/ τακτοποίησης στο ακίνητο, θα πρέπει να διευθετηθούν πριν την υποβολή της αίτησης.

Επισημαίνεται ότι πριν την υποβολή της αίτησης θα πρέπει να έχει γίνει υπαγωγή σε νόμο τακτοποίησης αυθαιρέτων και να έχει καταβληθεί τουλάχιστον το 30% του συνολικού προστίμου. Σε περίπτωση Υπαγωγής στο Πρόγραμμα «Εξοικονομώ κατ' Οίκον», το πρόστιμο του αυθαιρέτου θα πρέπει να έχει πριν από την τελική εκταμίευση της επιχορήγησης.

Μου είπαν ότι μέχρι 7 τ.μ. μέτρα διαφορά την οικοδομική άδεια τη δέχεται το Υπουργείο. Ισχύει;

Αυτή η απόκλιση των 7 τ.μ. που δέχεται το «Εξοικονομώ», ΔΕΝ ΑΦΟΡΑ ΣΕ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ. Είναι η απόκλιση της ωφέλιμης επιφάνειας του ακινήτου που καταγράφεται στο Ενεργειακό Πιστοποιητικό και της επιφάνειας κύριας χρήσης που δηλώνεται στο Ε9(η οποία ωστόσο έχει δηλωθεί ορθά σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις). Για αυτό και στην περίπτωση αυτή πραγματοποιείται σχετικός έλεγχος ώστε όλα τα έγγραφα που αναφέρονται στο εμβαδό του κτιρίου (οικοδομική άδεια ή/και άλλο νομιμοποιητικό έγγραφο, Ε9, Ενεργειακό Πιστοποιητικό) να συμφωνούν μεταξύ τους.

Εχω αυθαίρετο. Συμφέρει να μπω στο «Εξοικονομώ» ή να πάρω την έκπτωση του προστίμου και να το αναβαθμίσω ενεργειακά μόνος μου;

Με βάση το πρόγραμμα εξ οικονομώ η μέγιστη επιδότηση που μπορεί να λάβει ένα νοικοκυριό είναι 70%. Σύμφωνα με το νόμο περί αυθαιρέτων η έκπτωση στο πρόστιμο για λόγους ενεργειακής αναβάθμισης είναι 50%, για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας. Οπότε, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να υπολογίσει, αν τον συμφέρει να διεκδικήσει την επιδότηση από το νέο Εξοικονομώ που αντιστοιχεί στις δαπάνες ενεργειακής αναβάθμισης ή θα επιλέξει τη μείωση προστίμου για το αυθαίρετο ή το κτήριο με αυθαιρεσίες που έχει. Επειδή όμως η πλειονότητα των κτιρίων, έχει υπερβάσεις κάτω των 80 τετραγωνικών και μάλιστα κτισμένα σε παλιές χρονολογίες, φαίνεται ότι συμφέρει η επιδότηση του «Εξοικονομώ».

Ποιες είναι οι παραβάσεις ενός κτιρίου που εξετάζονται γιατί θεωρούνται αυθαίρετες και πρέπει να τακτοποιηθούν πριν την ένταξη στο «Εξοικονομώ»;
Υπερβάσεις συντελεστή δόμησης, κάλυψης, πρόσθετους χώρους, αλλαγή χρήσης χώρων, αλλαγές σε διαστάσεις και γενικά ότι έχει σχέση με την επιφάνεια.
Υπερβάσεις στον όγκο, στο ύψος

Δομικά στοιχεία που φαίνονται νόμιμα αλλά δεν περιελήφθησαν στους υπολογισμούς του διαγράμματος κάλυψης π.χ. μπαλκόνια που επεκτάθηκαν
Αλλαγή όψεων σε σχέση με εγκεκριμένες.

Κατασκευές πάνω από το μέγιστο ύψος

Παράνομες επιχώσεις ή παράληψη διαμόρφωσης τελικής στάθμης εδάφους (πχ υπόγεια που έγιναν όροφοι)

Περιφράγματα με συμπαγές ύψος πάνω από 1 μέτρο

Αλλαγή στα τετραγωνικά του διαμερίσματος – Διαμερισμάτωση

Παραβίαση των ορίων και των αποστάσεων από τα διπλανά κτίρια

Παραβίαση υποχρεωτικής πρασιάς

Κατασκευή αποθήκης στον ακάλυπτο ή στο δώμα

Αλλαγή χρήσης (π.χ. αποθήκη που έγινε κατοικία)

Κλείσιμο φωταγωγού

Κλείσιμο Ημιυπαίθριου Χώρου

Αλλαγή στη θέση και στο μέγεθος των εξωτερικών ανοιγμάτων

Σε περίπτωση που η κατοικία, η οποία έχει κτιστεί μεταπολεμικά, δεν

έχει οικοδομική άδεια ούτε και έχει δηλωθεί σε νόμο τακτοποίησης

αυθαίρετων κατασκευών, αλλά δηλώνεται κανονικά στο Ε9, είναι επιλέξιμη; Ποια

δικαιολογητικά πρέπει να προσκομιστούν για την παραπάνω κατοικία;

Η δήλωση της κατοικίας στο Ε9, δεν συνεπάγεται ότι το κτήριο φίσταται νόμιμα.

Πρέπει να προσκομισθεί οικοδομική άδεια ή αντίστοιχο σχετικόν νομιμοποιητικό έγγραφο κατά περίπτωση.

Κτίριο κατοικίας που έχει υπαχθεί στον Ν.1337/1983 (νόμος «Τρίτη»), είναι επιλέξιμο;

Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσέξουν ιδιαίτερα σ' αυτή τη περίπτωση. Τα αυθαίρετα προ του 1983, τα οποία δηλώθηκαν βάσει του νόμου «Τρίτη», δεν αρκεί να έχουν υποβάλει δήλωση και να έχουν ολοκληρώσει την Α' φάση (όπως χιλιάδες ακίνητα που εξαιρέθηκαν τότε από την κατεδάφιση) αλλά να έχουν ολοκληρώσει το σύνολο των προβλέψεων του νόμου Τρίτη. Αν δεν το έχουν κάνει, η μοναδική επιλογή είναι να μπου στο νέο νόμο αυθαιρέτων, διότι τυπικά, με βάση το νόμο, εξακολουθούν να είναι αυθαίρετα (αλλά δεν κατεδαφίζονται).

Υπό κατασκευή ή ημιτελείς κατοικίες εντάσσονται στο πρόγραμμα;

Ημιτελείς κατοικίες δεν είναι επιλέξιμες για το Πρόγραμμα. Όταν το

Πρόγραμμα αναφέρεται σε «κατοικίες», νοούνται οι αποπερατωμένες και ήδη ηλεκτροδοτημένες.

Περίπτωση διαμερισμάτων, τα οποία στην οικοδομική άδεια φαίνονται ως ένα ενιαίο κατάστημα αλλά στο Ε9 και Ε1 δηλώνονται σαν δύο ξεχωριστές κατοικίες, μπορούν να υπαχθούν στο πρόγραμμα Εξοικονόμηση κατ' Οίκον ΙΙ;

Θα πρέπει πρώτα να γίνει τακτοποίηση της αυθαιρεσίας/αλλαγή της χρήσης

σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και μετά να υποβληθεί αίτηση στο Πρόγραμμα.

Ακίνητα που είναι κτισμένα με αρωγή εντάσσονται στο Πρόγραμμα;

Γενικώς, τα ακίνητα για τα οποία υπάρχει βεβαίωση Υποθηκοφυλακείου ότι

πρόκειται για αρωγή του Ελληνικού Δημοσίου ή οικοδομική άδεια για προσθήκη σε ήδη υπάρχον κτίριο από αρωγή, εντάσσονται στο Πρόγραμμα.