

ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΝΕΟΥ ΝΟΜΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ Ν.4178/13

- **Απαγόρευση μίσθωσης ακινήτου με αυθαίρεσες**
Ειδικά για τις μισθώσεις, η διάταξη στο άρθρο 82 του νόμου (από την δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται η κατάρτιση συμβάσεων μίσθωσης, παραχώρησης που αφορά ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αλλαγή χρήσης), υποχρεώνει με έμμεσο τρόπο την νομιμοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων.
- **Αύξηση «ανοχών-αποκλίσεων» από τα προβλεπόμενα για τις μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3** (π.χ. 20% από 5% η μείωση της υποχρεωτικής φύτευσης, 20% από 10% η αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, αλλαγή και μετατόπιση ανοιγμάτων χωρίς περιορισμό, αύξηση της επιφάνειας του κτιρίου μέχρι 5% αντί του 2%)
- **Στην Κατηγορία 4** για τον υπολογισμό του 40% της επιτρεπόμενης δόμησης **δεν συμπεριλαμβάνονται πατάρια, σοφίτες και υπόγεια εφόσον δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους** καθώς και ημιυπαίθριοι χώροι μέχρι ποσοστό 80% της κάλυψης και δόμησης, εφόσον έχουν υπαχθεί σε παλαιότερους νόμους τακτοποίησης.
- Εφεξής, **δυνατότητα υπαγωγής** στον νόμο έχουν και **οι εξ'αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες χωρίς τη συναίνεση** των έτερων συνιδιοκτητών (άρθρο 98, παρ.4).
- Όταν έχουμε **παραβάσεις** που αφορούν **επέκταση σε κοινόκτητο ή κοινόχρηστο χώρο**, η υπαγωγή μπορεί να γίνει **χωρίς τη συναίνεση** των λοιπών συνιδιοκτητών **αν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας**.
- Απαιτείται **ΜΕΛΕΤΗ ΣΤΑΤΙΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ για κάθε ανεξάρτητη κατασκευή** που είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη, για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο Ν 4178/13 και με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα ΔΕΔΟΤΑ που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου και για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό όπως ισχύει (ΕΑΚ). Εξαιρούνται ημιυπαίθριοι χώροι που έκλεισαν, διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης που δεν έχει επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου >10%, πατάρια, υπόγεια, σοφίτες, κατασκευές στην

pilotis ή στο δώμα του κτιρίου, υπό προϋποθέσεις μπορούν επίσης να εξαιρεθούν.

- **Το παράβολο ξεκινά από 250€** για αυθαίρετη κατασκευή επιφάνειας μέχρι 100τμ και ανάλογα αυξάνεται για μεγαλύτερες επιφάνειες (από 500€ που ήταν για 50τμ ή 100τμ κύριας και μοναδικής κατοικίας).
- Ως **τιμές ζώνης** για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, λαμβάνονται αυτές που ισχύουν σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών **την 20.01.2016** (μειωμένες σε σχέση με τις αντίστοιχες του 2011).
- **Προστίθεται επιπλέον κατηγορία παλαιότητας** για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις που συντελέστηκαν στο διάστημα από **01.1.1983 έως 01.1.1993** για τις οποίες καταβάλλεται ποσοστό 60% του ενιαίου ειδικού προστίμου.
- **Υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο**, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο, **εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο** χώρο υπολογίζονται **με συντελεστή 30%** (έχουν έκπτωση 70% δηλαδή αντί του 50% που ίσχυε).
- Η **διαφορετική διαμερισμάτωση** και η διαφορετική χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης καταβάλλουν **παράβολο 250€**.
- Το πρόστιμο καταβάλλεται σε **100 μηνιαίες δόσεις**.
- **Καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής ορίζεται η 8/11/2019**. Ανάλογα με την ημερομηνία υπαγωγής καθορίζονται ανάλογα εκπτώσεις ή αυξήσεις του προστίμου. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, μειώνεται:

κατά 20%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως την 08/4/2018, κατά 10%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 09/4/2018 έως την 08/10/2018 και κατά 10% στις περιπτώσεις που ο αιτών υποβάλλει την μελέτη στατικής επάρκειας ταυτόχρονα με την δήλωση υπαγωγής.

Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α του παρόντος, αυξάνεται: κατά 10%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 09/10/2018 έως την 08/02/2019 και κατά 20%, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή/ χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος μετά την 09/02/2019.

- Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν. 4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον παρόντα νόμο, ο μηχανικός υποχρεούται μέσα σε διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.
- Για όσους δεν έχουν ολοκληρώσει τις διαδικασίες υπαγωγής με τους προηγούμενους νόμους και δεν έχουν προσκομίσει και όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά, προβλέπεται η μετάπτωση στο νέο νόμο με συμψηφισμό προστίμων. Εφόσον τα καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν τα ποσά του παρόντος νόμου, δεν αναζητούνται. Ειδικά για όσους δεν εξόφλησαν τα πρόστιμα από την υπαγωγή στο νόμο των ημιυπαίθριων (3843/2010), προβλέπεται να καταβάλλουν το υπολειπόμενο ποσό ως παράβαλο, υπέρ του Πράσινου Ταμείου.
- **Οι μειώσεις στα πρόστιμα μπορεί να φτάσουν έως και το 60%** στις ακόλουθες περιπτώσεις: εφόσον εκπονηθεί στατική μελέτη σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 3, η έκπτωση φτάνει το 60%, 50% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 2, 30% σε περιοχές σεισμικής επικινδυνότητας 1, 50% σε όσα κτίσματα ολοκληρωθούν οι εργασίες προσαρμογής σε αυθαίρετα που παραβίασαν τις αρχές του πολιτιστικού περιβάλλοντος ή αφορούν διατηρητέα κτίσματα. Μείωση επίσης από 30% έως 50% θα ισχύσει και για κτίσματα που προχώρησαν σε εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης. Στην περίπτωση αυτή 50% θα είναι τα μειωμένα πρόστιμα για υπερβάσεις έως 250 τ.μ σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ για άλλες χρήσεις. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις, η έκπτωση θα είναι 30%.
- Με το άρθρο 81 (ορισμοί) εισάγεται η έννοια των Πολεοδομικών Παραβάσεων (μικρότερης κλίμακας αυθαιρεσίες) οι οποίες επισύρουν μόνο διοικητικές και όχι ποινικές κυρώσεις.
- **Στην κατηγορία 1 (προ της 9.6.1975) κατατάσσονται αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία και όχι αποκλειστική χρήση κατοικία.**
- Πλέον μπορούμε να έχουμε **συνδιασμό Κατηγορίας 2 (προ του 83) με τις υπόλοιπες κατηγορίες 4 ή 5.**
- Σε περίπτωση **υπέρβασης ύψους κατασκευής χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους,** αυτό υπολογίζεται **με αναλυτικό προϋπολογισμό**
- Σε περιπτώσεις **υπέρβασης κάλυψης βιομηχανικών κτιρίων χωρίς υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης** υπολογίζουμε μόνο υπέρβαση κάλυψης.