

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΑΓΙΔΕΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΝΟΜΟΥ Ν.4014/2011

Ο καινούριος νόμος Ν. 4014/2011 επιχειρεί να αντιμετωπίσει το περίπλοκο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης με έντονα τα στοιχεία του εισπρακτικού χαρακτήρα λόγω και της συγκυρίας στην οποία βρισκόμαστε.

Οι δηλώσεις του Ν.4014/11 21-9-2011, γίνονται για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί τουλάχιστον ο φέρων οργανισμός ή αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 **και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια.**

-Η 1η δήλωση, υποβάλλεται μέχρι 30-11-2011, όπου προσδιορίζεται από το Μηχανικό το είδος του αυθαιρέτου και το σύνολο των παραβάσεων.

- Η 2η δήλωση, υποβάλλεται από 1-12-2011 έως 31-3-2012
Με

1. Τεχνική έκθεση,
2. Φύλλο Καταγραφής της αυθαίρετης κατασκευής
3. Δελτίο Δομικής τρωτότητας και τις τυχόν εμφανείς βλάβες ή
4. Μελέτη στατικής επάρκειας,

Δεν εντάσσονται στον νόμο τακτοποίησης 4014/2011 όλα τα κτίσματα

α) που υφίστανται προ του 1955

β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το Ν.1337/83

γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις του Ν.1337/83 ή του Ν.1577/85 ή του Ν.1512/85

δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, με τις διατάξεις του Ν.1337/83, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση

ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του

Ν.3775/2009 ή του Ν.3843/2010 και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές

Επιπλέον δεν εντάσσονται στον νόμο τακτοποίησης 4014/2011 όλα τα κτίσματα

που βρίσκονται:

α) σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης,

β) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή

κοινοτικών οδών.

γ) σε δημόσιο κτήριο,

δ) σε δάσος, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας

ε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή

ιδιαίτερου φυσικού κάλλους,

στ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως

ιστορικό διατηρητέο μνημείο

ζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, ή προστατευόμενη περιοχή.

η) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί σε διατηρητέο κτίριο

θ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί σε κτίσμα, το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω

από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης), αλλά μόνο στα εκτός σχεδίου,

ι) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.

Όλες οι κατασκευές στους παραπάνω χώρους θεωρούνται άμεσα κατεδαφιστέες

Από 21.09.2011 απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης. Ο συμβολαιογράφος για οποιαδήποτε πράξη μεταβίβασης ακινήτων συμπεριλαμβανομένων των αδόμητων οικοπέδων γηπέδων και αγροτεμαχίων θα πρέπει να ζητήσει υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη και βεβαίωση από μηχανικό ότι δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Πλεονεκτήματα του Ν 4014/2011: Μπορούν να νομιμοποιηθούν όχι μόνο απλές υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσεων όπως στον παρελθόν αλλά και παραβάσεις ΓΟΚ όπως ύψος, πρασιά (παραβίαση οικοδομικής γραμμής), πλάγιες αποστάσεις κλπ Κτιριοδομικού Κανονισμού, αλλά και ειδικές περιπτώσεις όπως διαφοροποίηση διαμορφωμένου εδάφους ως προς την άδεια , υπαίθρια ψησταριά (BBQ), υπέρβαση ύψους περιμετρικής μάντρας, πέργκολες, στέγαστρα βεραντών και πλακοστρώσεις περιβάλλοντα χώρου. Επίσης μπορούν να νομιμοποιηθούν κτίσματα σε μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα αλλά και κτίσματα ή τμήματα κτισμάτων σε οικόπεδα χωρίς επιπλέον

δόμηση, κάλυψη ή ύψος. Το συνολικό πρόστιμο περιλαμβάνει και συνολικές εισφορές για το ΙΚΑ.

Μειονεκτήματα του Ν 4014/2011: Μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων, επομένως μιλάμε για μια τακτοποίηση σε χρόνο 30 ετών και όχι για μια νομιμοποίηση εφ'όρου ζωής.

Οι περιπτώσεις παραβάσεων είναι χιλιάδες και δεν μπορούν να εξαντληθούν σε μερικές γραμμές ενός άρθρου. Γι'αυτό συμβουλευτείτε το μηχανικό σας γιατί κάθε περίπτωση μπορεί να είναι ιδιαίτερη και περίπλοκη για τον υπολογισμό του προστίμου.

Η ανταπόκριση του κόσμου είναι ακόμη χαμηλή όχι μόνο εξαιτίας της πολιτικής και οικονομικής συγκυρίας αλλά και της μη επαρκούς ενημέρωσης των πολιτών για το τι μπορεί να τακτοποιηθεί και τι όχι. Είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα δοθεί παράταση εξαιτίας της κακής οικονομικής συγκυρίας.

ΚΟΣΤΟΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ

A) Για το πρώτο στάδιο υποβολής ο Μηχανικός θα πρέπει να προσθέσει τετραγωνικά αυθαίρετης κατασκευής και τετραγωνικά αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Το αρχικό παράβολο που πρέπει να πληρωθεί αναφέρεται παρακάτω:

Παράβολο-αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου

α) ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή-χρήση μέχρι 50 τ.μ.

ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ.,

β) 1.000 ευρώ για κτίριο-χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή

για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και

μέχρι 200 τ.μ.,

γ) 2.000 ευρώ για κτίριο-χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 1.000

τ.μ.,

δ) 4.000 ευρώ για κτίριο-χρήση άνω των 1.000τ.μ. και μέχρι 2.000

τ.μ.

ε) 6.000 ευρώ για κτίριο-χρήση μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ.

B) Ο υπολογισμός του τελικού προστίμου είναι συνάρτηση μιας σειράς παραμέτρων όπως τα τετραγωνικά του κτίσματος, η τιμή ζώνης της περιοχής, 15% μειωτικός συντελεστής, αν το κτίσμα έχει ή όχι οικοδομική άδεια, αν είναι εντός ή εκτός σχεδίου, αν είναι

πρόχειρη κατασκευή, το είδος της χρήσης(κύρια και μοναδική κατοικία, γεωργική, κτηνοτροφική, αλιευτική-ιχθυοκαλλιεργητική μονάδα, τουριστική, βιομηχανική, υπηρεσίες, αν είναι κύριος ή βοηθητικός χώρος, το ποσοστό υπέρβασης δόμησης, το ποσοστό υπέρβασης καθ' ύψος, το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης, το ποσοστό παραβίασης πλάγιων αποστάσεων από όρια οικοπέδων, παραβίαση πρασιάς εάν έχει παραβιασθεί, η ύπαρξη ή μη πισίνας, παλαιότητα. Για την περίπτωση βοηθητικών χώρων όπως πατάρια, υπόγειες στάθμες, σοφίτες, υπολογίζεται μειωτικός συντελεστής 50% στο πρόστιμο.

Γ) Ειδικά για αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση καθ' υπέρβαση οικοδομικής αδειάς, συνολικής επιφάνειας μέχρι είκοσι (20) τ.μ. το πρόστιμο καθορίζεται

α) σε ποσόν χιλίων πεντακοσίων (1.500) ευρώ για ακίνητα σε εκτός σχεδίου περιοχές, β) σε δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ για ακίνητα που βρίσκονται εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης έως δυόμιση χιλιάδες (2.500) ευρώ και γ) σε τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ για περιοχές με τιμή ζώνης μεγαλύτερη από δυόμιση χιλιάδες 2500 ευρώ.

Α) Σε περίπτωση που το ποσό του προστίμου μετά την καταβολή του παραβόλου είναι μικρότερο των τετρακοσίων (400) ευρώ καταβάλλεται εφάπαξ χωρίς έκπτωση μέχρι τις 31.12.2011.

Β) Το πρόστιμο καταβάλλεται εντός τριάντα (30) μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός τριάντα έξι (36) μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου

Γ) Η πληρωμή του Παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται ηλεκτρονικά ή στις τράπεζες.

Δ) Η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

Ε) Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που έχουν επιβληθεί από προηγούμενες διατάξεις συμψηφίζονται με το ποσό του προστίμου που προκύπτει από την εφαρμογή του Ν4014/2011.

Ζ) Στις ρυθμίσεις του Ν4014/2011 υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιοδήποτε λόγο εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων.