

## Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΝΤΟΣ σχεδίου

### Παράδειγμα 1:

**Α' κατοικία με οικοδομική άδεια, οριζόντια ιδιοκτησία 100τμ, όπου έγινε υπέρβαση δόμησης 30τμ, σε TZ 1500€**

α. Εάν είναι νομιμοποιήσιμο (αρθ.22 παρ.3 του Ν. 1577/85), τότε καταβάλλεται παράβολο των 500€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης μέσα σε τρία (3) έτη.

β. Εάν δεν είναι νομιμοποιήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 500€

Ειδικό πρόστιμο:

30τμ X 1500Τ.Ζ. X 0,15 X 0,4 (α' κατοικία) X 1 (υπέρβαση δόμησης<50%) = 2.700€

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€  
και ειδικό πρόστιμο 2.700€ (-παράβολο) = 2.200€  
(εφάπαξ εξόφληση = 2200€ -20% = 2.160€)

### Παράδειγμα 2:

**Β' κατοικία με οικοδομική άδεια 150τμ που επεκτάθηκε κατά 60τμ στο δώμα (επιπλέον όροφος) αποδεδειγμένα το 1995, καθ' υπέρβαση του μεγίστου ύψους της περιοχής σε TZ 1500€.**

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

60τμ X 1500Τ.Ζ. X 0,15 X 0,6 (άλλη κατοικία με TZ >1000€) X 1 (υπέρβαση δόμησης<50%) X 1,4 (υπέρβαση ύψους>20%) X 0,8 (παλαιότητα) = 9.072€

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€  
και ειδικό πρόστιμο 9.072€ (-παράβολο) = 8.072€  
(εφάπαξ εξόφληση = 9.072€ -20% = 7.257,60€)

### Παράδειγμα 3:

**Α' κατοικία με οικοδομική άδεια για 200τμ, με επέκταση κατ' υπέρβαση της άδειας α) στην πρασιά 20τμ (έχοντας βγει εκτός οικοδομικής γραμμής κατά 2μ, ενώ η πρασιά είναι 4μ.) με πρόχειρη, αναδιπλούμενη κατασκευή και β) 2 επεκτάσεις (έχοντας καταλάβει πάνω από το 20% της απόστασης Δ) και στις 2 πλευρές του κτιρίου, 110τμ έκαστη, σε TZ 1500€.**

Καταβολή παραβόλου: (>200τμ α' κατοικία) 2.000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) 20τμ εντός πρασιάς: 20τμ X 1500Τ.Ζ. X 0,15 X 0,4 (α' κατοικία) X 1 (υπέρβαση δόμησης) X 1,8 (υπέρβαση στο προκήπιο >20%) = 3.240€

Επιπλέον, θα πρέπει να γίνουν οι ενέργειες που προβλέπονται στο άρθρο 24, παράγραφος 9, περί πρόχειρων κατασκευών.

β) 2X110τμ εντός Δ: 220τμ X 1500Τ.Ζ. X 0,15 X 0,4 (α' κατοικία) X 1,6 (υπέρβαση δόμησης 100-200%) X 1,4 (υπέρβαση στο Δ >20%) = 44.352€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2.000€  
και ειδικό πρόστιμο 47.592€ (-παράβολο) = 45.592€  
(εφάπαξ εξόφληση = 47.592€ -20% = 38.073,60€)

**Παράδειγμα 3:**

**Μη νόμιμη κατασκευή 18τμ που εμπίπτει στις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.β του άρθρου 24.**

Συνολική οφειλή: Κατ' αποκοπή εφάπαξ πρόστιμο 1.500€

**Παράδειγμα 4:**

**Β' κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια 120τμ, σε TZ 1100€:**

α. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, τότε καταβάλλεται μόνο το παράβολο των 2000€ και υποχρεούται ο ιδιοκτήτης να εκδώσει οικοδομική άδεια σε τρία έτη.

β. Εάν βρίσκεται σε γήπεδο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο:

Καταβολή παραβόλου: 2000€

Ειδικό πρόστιμο:  $120\tau\mu \times 1100\text{€ T.Z.} \times 0,15 \times 1,7$  (εκτός σχεδίου)  $\times 0,6$  (άλλη κατοικία με TZ >1000€)  $\times 2,0$  (χωρίς άδεια) = 40.392€

Συνολική οφειλή: παράβολο 2000€  
και ειδικό πρόστιμο 40.392€ (-παράβολο) = 38.392€

(εφάπαξ εξόφληση =  $40.392\text{€} - 20\% = 32.313,60\text{€}$ )

Επιπλέον, προβλέπεται η διαδικασία του άρθρου 24, παράγραφος 1.γ. του Ν4014/2011 για την απόκτηση αρτιότητας.

**Παράδειγμα 5:**

**Β' κατοικία α) 90τμ χωρίς οικοδομική άδεια, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, β) επιπλέον ΒΒQ και γ) 20τμ πέργολα που είναι σε ζώνη αιγιαλού, σε TZ 650€.**

Καταβολή παραβόλου: 1000€

Ειδικό πρόστιμο:

α) δόμηση:  $90\tau\mu \times 650\text{€ T.Z.} \times 0,15 \times 1,7$  (εκτός σχεδίου)  $\times 0,5$  (άλλη κατοικία με TZ <1000€)  $\times 2,0$  (χωρίς άδεια) = 14.917,50€

β) ΒΒQ: (αναλυτικός <5000€) = 1 παράβαση => 500€

γ) Η πέργολα δεν συμπεριλαμβάνεται στη ρύθμιση και παραμένει άμεσα κατεδαφιστέα.

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€  
και ειδικό πρόστιμο 14.917,50€ (-παράβολο) = 13.917,50€

(εφάπαξ εξόφληση =  $14.917,50\text{€} - 20\% = 11.934\text{€}$ )

## Παραδείγματα υπολογισμού προστίμου N4014/2011

### Παραδείγματα μη νόμιμων κατασκευών ΕΚΤΟΣ σχεδίου

#### Παράδειγμα 1:

Α' κατοικία με οικοδομική άδεια 100τμ, με επιτρεπόμενη δόμηση 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ ημιυπαίθριος που μετετράπη σε δωμάτιο και γ) 40τμ εξώστες ή ασκεπείς υπαίθριοι χώροι (veranda).

Καταβολή παράβολου (για 60τμ α' κατοικίας) 500€.

Βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 26 του Ν4014/2011, υπάρχει υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας για τα α), β) και γ) σε διάστημα τριών (3) ετών, καθ' ότι οι υπερβάσεις (παράγραφος 3, άρθρο 22, Ν.1577/1985) είναι σύμφωνες με τις διατάξεις περί δόμησης εκτός σχεδίου.

Συνολική οφειλή: παράβολο 500€

#### Παράδειγμα 2:

Β' κατοικία με οικοδομική άδεια 200τμ, όπου έγινε υπέρβαση: α) 40τμ (δωμάτιο), β) 20τμ υπόγειου χώρου που έγινε κύριος (και δεν έχει δηλωθεί στον 3843/2010) και γ) 50τμ πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (ασκεπής veranda), σε ΤΖ 800€.

Καταβολή παράβολου (για 60τμ β' κατοικίας) 1000€.

Ειδικό πρόστιμο:

α) Δωμάτιο: 40τμ X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβασης δόμησης <50%) X 0,5 (άλλη κατοικία με ΤΖ <1000€) = 4.080€

β) Υπόγειο: 20τμ X 0,5 (βοηθητικός χώρος) X 800€ Τ.Ζ. X 0,15 X 1,7 (εκτός σχεδίου) X 1 (υπέρβασης δόμησης <50%) X 1,4 (αλλαγή χρήσης) X 0,5 (άλλη κατοικία με ΤΖ <1000€) = 1.428€

γ) Πλακόστρωτη βεράντα: 40τμ. πλακοστρωμένου υπαίθριου χώρου (ενδεικτικά, αναλυτικού προϋπολογισμού 12.000)  $12.000/5.000=2.4 \Rightarrow 3$  παραβάσεις  $\Rightarrow 1.500€$

Συνολική οφειλή: παράβολο 1000€  
και ειδικό πρόστιμο 7.008€ (-παράβολο) = 6.008€

(εφάπαξ εξόφληση = 7.008€ -20% = 5.606,40€)

**6. Η μη-νόμιμη κατασκευή μου είναι σε σημείο, για το οποίο εκκρεμεί απόφαση σχετικά με το αν είναι δασικό ή όχι. Μπορώ να το δηλώσω;**

Ναι. Το ακίνητο μπορεί να δηλωθεί. Αν όμως προκύψει –βάσει των δασικών χαρτών- ότι βρίσκεται σε δασική έκταση, τότε αυτομάτως εξαιρείται της διαδικασίας ρύθμισης (σε όποιο στάδιο και αν βρίσκεται αυτή).

**7. Πώς καθορίζεται το ύψος του ενιαίου ειδικού προστίμου;**

Το ύψος του προστίμου προκύπτει από ένα εύρος παραγόντων που εξασφαλίζουν κατά το δυνατό δίκαιο, αναλογικό και διαβαθμισμένο αποτέλεσμα υπολογισμού. Οι παράγοντες που καθορίζουν το πρόστιμο βρίσκονται στο «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής και υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου», ενώ ορίζονται κατ' αποκοπή πρόστιμα για ειδικές κατηγορίες αυθαιρεσιών (άρθρο 24, παράγραφος 6). Επίσης, σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

Στη «Διαδικασία ένταξης στη ρύθμιση» ορίζεται η διαφορά μεταξύ προσωρινού και τελικού προστίμου.

**8. Ποιο είναι το ύψος του αρχικού παραβόλου;**

Το ύψος του αρχικού παραβόλου κυμαίνεται από 500€ έως 6.000€, ανάλογα με την επικρατούσα χρήση και επιφάνεια της αυθαίρετης κατασκευής/χρήσης (άρθρο 24, παράγραφος 2γ).

**9. Σε πόσες δόσεις μπορώ να αποπληρώσω το σύνολο του προστίμου; Τί θα γίνει αν καθυστερήσω την καταβολή των δόσεων;**

Ο αριθμός των δόσεων καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου καθορίζεται σύμφωνα με δήλωση του ενδιαφερομένου στην αίτηση του, ως εξής :

- 1) για ακίνητα κατοικίας : είκοσι οχτώ (28) μηνιαίες ή δέκα (10) τριμηνιαίες δόσεις
- 2) για ακίνητα άλλης χρήσης : τριάντα τέσσερις (34) μηνιαίες ή δώδεκα (12) τριμηνιαίες δόσεις.

Επίσης, 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.

Η καθυστέρηση των δόσεων επιφέρει προσαύξηση 1% ή 3% κατά περίπτωση για κάθε μήνα καθυστέρησης, ενώ σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής της πρώτης δόσης ή μη καταβολής τριών συνεχόμενων δόσεων ο υπόχρεος εκπίπτει του δικαιώματος της υπαγωγής στη ρύθμιση (άρθρο 24, παράγραφος 8).

**10. Τι συμβαίνει αν δεν υποβληθεί δήλωση της μη-νόμιμης κατασκευής μου;**

Αν δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

- α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου και
- β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί αυτής της αξίας (άρθρο 27, παράγραφος 1).

**Χρήσιμες Ερωτο-Απαντήσεις για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων Κατασκευών  
(Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)**

**1. Ποια αλλαγή έχει επέλθει από 21.9.2011 σχετικά με τις μεταβιβάσεις, τις αγοραπωλησίες και γενικά σύσταση κάθε εμπράγματος δικαιώματος;**

Από 21.09.2011 απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης (άρθρο 23, παράγραφος 1).

Παράλληλα, ορίζονται (άρθρο 23, παράγραφος 2) κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών που εξαιρούνται αυτής της απαγόρευσης μεταβίβασης, μεταξύ των οποίων, αυτές οι οποίες ρυθμίζονται στο πλαίσιο του αναφερόμενου νόμου.

**2. Γιατί με αφορά ο παρών νόμος περί ρύθμισης αυθαιρέτων;**

Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τις 21.09.2011 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις (άρθρο 23, παράγραφος 4). Για το λόγο αυτό, ορθό θα ήταν όλοι οι πολίτες-ιδιοκτήτες που έχουν οποιαδήποτε αβεβαιότητα ως προς τη συμφωνία της ιδιοκτησίας τους με τη νόμιμη οικοδομική άδεια να ελέγξουν το ακίνητό τους, αφενός για να μη βρεθούν προ δυσάρεστων εκπλήξεων σε μια μελλοντική μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος και αφετέρου διότι το χρονικό περιθώριο ένταξης στη ρύθμιση είναι περιορισμένο.

**3. Ποιο το όφελος ένταξης στη ρύθμιση περί αυθαιρέτων;**

Με την ένταξη στη ρύθμιση εξασφαλίζεται η δυνατότητα μεταβίβασης και σύστασης εμπράγματος δικαιώματος, ενώ αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου (άρθρο 24, παράγραφος 1).

**4. Ποιες περιπτώσεις μη-νόμιμων κατασκευών δεν εμπίπτουν στις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων; Τι θα συμβεί με αυτές;**

Δεν ρυθμίζονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε δάσος, αιγιαλό, καταπατημένο χώρο, κοινόχρηστο χώρο, ζώνη ασφαλείας, δημόσιο κτήμα, αρχαιολογικό χώρο στον οποίο απαγορεύεται η δόμηση, ρέμα, κοντά σε κορυφογραμμή και σε διατηρητέο κτίριο (άρθρο 23, παράγραφος 3). Οι κατασκευές αυτές παραμένουν άμεσα κατεδαφιστέες.

**5. Ως ιδιοκτήτης κάποιας μη-νόμιμης κατασκευής, τί πρέπει να κάνω αν επιθυμώ την ένταξή της στις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων;**

Ο πολίτης απευθύνεται σε μηχανικό που έχει πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ. Ο μηχανικός κάνει αυτοψία, αναλαμβάνει τη συλλογή των στοιχείων που απαιτούνται για την συμπλήρωση της αίτησης υπαγωγής στη ρύθμιση και υπολογίζει το «προσωρινό πρόστιμο». Ανάλογα με τη θέληση του πολίτη για το χρονικό περιθώριο ολοκλήρωσης της ρύθμισης, οι περαιτέρω ενέργειες περιγράφονται στη «Διαδικασία ένταξης στη ρύθμιση».

## Τα 5 σημεία της Διαδικασίας Ένταξης στη Ρύθμιση Αυθαιρέτων

1. Ο πολίτης απευθύνεται σε μηχανικό που έχει πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ. Ο μηχανικός πραγματοποιεί αυτοψία, συλλέγει τα στοιχεία που απαιτούνται για την συμπλήρωση της αίτησης υπαγωγής στη ρύθμιση και υπολογίζει το «προσωρινό πρόστιμο».
2. Ο μηχανικός συμπληρώνει και υποβάλλει ηλεκτρονικά από 1<sup>ης</sup> Οκτωβρίου μέχρι 30 Νοεμβρίου 2011 την αίτηση και το σύστημα εκδίδει έναν «μοναδικό αριθμό» για το αυθαίρετο, εντολή για πληρωμή του κατάλληλου «τέλους υπαγωγής» στη ρύθμιση (παραβόλου), καθώς και το ύψος των πληρωμών σε σχέση με τον αριθμό των δόσεων που θα επιλεγεί.
3. Το τέλος καταβάλλεται από τον πολίτη (και ηλεκτρονικά μέσω web banking) σε Τραπεζικό ίδρυμα της επιλογής του. Η πληρωμή πιστοποιείται αυτόματα και ενεργοποιείται η διαδικασία ένταξης. Ακολουθούν οι πληρωμές των δόσεων για τις οποίες ενημερώνεται αυτόματα το σύστημα, με την πρώτη από αυτές να καταβάλλεται μέχρι την 22<sup>α</sup> Δεκεμβρίου 2011. Στον πολίτη δίνεται κωδικός που θα του επιτρέπει την ενημέρωσή του για την καταχώρηση των δόσεων και το οφειλόμενο υπόλοιπο μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας.
4. Συγκεντρώνονται ή συντάσσονται τα απαιτούμενα σχέδια και άλλα στοιχεία. Βάσει αυτών γίνεται ο υπολογισμός του «τελικού προστίμου» και ο επαναπροσδιορισμός του ποσού των δόσεων από το σύστημα.
5. Ο μηχανικός το σύνολο των απαιτούμενων στοιχείων και σχεδίων στο σύστημα ηλεκτρονικά μέχρι την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2012. Με τη διαπίστωση της πληρότητας αυτών, εκδίδεται αυτόματα «ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ». Πρόκειται για τυποποιημένο έντυπο στο οποίο θα αναφέρονται όλα τα στοιχεία του ενταγμένου στη ρύθμιση αυθαίρετου. **Η βεβαίωση είναι απαραίτητη για τη μεταβίβαση του αυθαίρετου.**

*Αν ο πολίτης θελήσει την άμεση ολοκλήρωση της διαδικασίας και έκδοση της βεβαίωσης, τότε στο ενδιάμεσο διάστημα μέχρις ότου το σύστημα ετοιμαστεί για την ηλεκτρονική υποβολή μελετών και λοιπών στοιχείων, η πληρότητα θα βεβαιώνεται με ηλεκτρονική δήλωση του μηχανικού «...ότι έχει στη διάθεση του όλες τις μελέτες και λοιπά στοιχεία, με υποχρέωση να τα υποβάλλει ηλεκτρονικά και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2012 μετά την ειδοποίησή του ότι το σύστημα δέχεται πλέον ηλεκτρονικά αρχεία δικαιολογητικών και μελετών...»*

Ακολουθούν δειγματοληπτικοί έλεγχοι από τις αρμόδιες πολεοδομίες με επιλογή που θα προκύψει από ηλεκτρονική κλήρωση και σύμφωνα με τα οριζόμενα στο νόμο. Όλη η ηλεκτρονική επικοινωνία γίνεται σε συνθήκες υψηλής κρυπτογράφησης με προστασία των δεδομένων είτε από ανάγνωση είτε από αλλοίωσή τους.

**Αγαπητοί φίλοι,**

-Με τον Ν.4014/2011 για τα αυθαίρετα έχετε τη δυνατότητα να ρυθμίσετε τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί έως την 28/7/2011.

-Η τεχνική εταιρία **‘ΜΠΑΝΤΕΚΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ’ δραστηριοποιείται στον Δήμο Βάρης από το 1988.** Λειτουργεί στα νέα ιδιόκτητα γραφεία της, επί της οδού **Βασ. Κων/νου 17 (πλησίον του Δημαρχείου Βάρης)**

-Διαθέτει **ομάδα μηχανικών που έχουν την εμπειρία και την κατάρτιση να επιλύσουν τεχνικά ζητήματα.**

-Επίσης διαθέτει όλο τον απαιτούμενο εξοπλισμό για τον σχεδιασμό τεχνικών έργων.

-Η παραπάνω εμπειρία μας, μας δίνει την δυνατότητα να διεκπεραιώσουμε τις διαδικασίες που αφορούν τη ρύθμιση των αυθαιρέτων γρήγορα και μεθοδικά.

-Θα είμαστε κοντά σας, για να λύσουμε οποιαδήποτε απορία στα θέματα της ρύθμισης των αυθαιρέτων και να **αναλάβουμε με τον πλέον οικονομικό τρόπο** την προώθηση κάθε υπόθεσή σας.

**Για την εταιρία**

**Παναγιώτης Μπαντέκας  
Διπλ.Μηχανικός ΕΜΠ**