

## ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΥΑ 9732/04 «ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»****■ Έγγραφο 2715/18.5.2007**

Με αφορμή επανειλημμένα ερωτήματα πολεοδομικών υπηρεσιών για διευκρινίσεις επί του άρθρου 1 της 9732/04 ΚΥΑ, σας πληροφορούμε τα εξής: Από το άρθρο 1 παράγραφο 1α και σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 1 β, προκύπτει ότι γενικοί όροι δόμησης είναι οι διατάξεις γενικής εφαρμογής που εφαρμόζονται σε όλη την επικράτεια, όπως ΓΟΚ, το Π.Δ. για την εκτός σχεδίου δόμησης κ.ά. και ειδικοί όροι δόμησης περιοχής είναι εκείνοι οι οποίοι προβλέπονται από τα ρυμοτομικά διατάγματα και γενικά από διατάγματα που πιθανόν επιβάλλουν στην περιοχή ειδικούς περιορισμούς ή ειδικό τρόπο δόμησης.

Κτίρια ή τμήματά τους και κάθε κατασκευή που παραβιάζει τους πιο πάνω όρους και που είναι κατασκευασμένο χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση ή καθ' υπέρβαση της άδειας, ανήκουν στην κατηγορία των πολεοδομικά αυθαίρετων. Όλα τα αυθαίρετα κατά το άρθρο 22 του ΓΟΚ/85 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει), πλην της παραπάνω κατηγορίας 1ο (πολεοδομικά αυθαίρετα) και της κατηγορίας 1γ (μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης που δεν χρήζει επεξήγησης, υπάγονται στην κατηγορία 1β (δομικά ή κτιριολογικά), δηλαδή είναι αυτά που δεν παραβιάζουν γενικές και ειδικές διατάξεις, ή που είναι κατά παράβαση του Κτιριοδομικού κανονισμού και οι μικροπαραβάσεις όπως αυτές ορίζονται στον Ν. 1512/85.

**■ ΥΑ 9732/2004 ΦΕΚ 468/Β/5.3.2004****Άρθρο 1****Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών**

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές, όπως προσδιορίζονται σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 22 του ΓΟΚ '85, κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες:

**α. Πολεοδομικά αυθαίρετο:** είναι το κτίριο ή τμήμα αυτού, και κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, που κατασκευάζεται χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση ή καθ' υπέρβαση άδειας, και ταυτόχρονα παραβιάζει τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Για την κατάταξη στην ως άνω κατηγορία αυθαίρετων, στους όρους δόμησης περιλαμβάνονται οι οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

**β. Δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετο:** είναι τμήμα κτιρίου, κατασκευή ή εγκατάσταση που παραβιάζει τους λοιπούς όρους του Γ.Ο.Κ., πλην των αναφερομένων στην παρ. α, ή τον κτιριοδομικό και τους λοιπούς κανονισμούς.

**γ. Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης αυθαίρετο:** είναι το πολεοδομικά αυθαίρετο της παρ. α, που κατασκευάζεται στα ρέματα, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση και σε αναδασωτέες εκτάσεις.

**Άρθρο 2**

Εκτίμηση της αξίας αυθαίρετου κτίσματος, κατασκευής ή εγκατάστασης κατά κατηγορίες κύριας ή βοηθητικής χρήσης

1. Ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας των αυθαίρετων κτισμάτων, κατασκευών ή εγκαταστάσεων, που ανεγείρονται μετά την δημοσίευση της απόφασης αυτής, για τον εν συνεχεία υπολογισμό των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαίρετου επί την τιμή ζώνης που ισχύει σε κάθε περιοχή, σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα του Υπουργείου Οικονομικών, ως εξής:

α. για επιφάνειες κύριας χρήσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το σύνολο της επιφάνειας του αυθαίρετου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια κλιμακοστασίων, διαδρόμων και εισόδων,

β. για επιφάνειες βοηθητικών χώρων και κατασκευών, όπως υπογείων, κλειστών χώρων στάθμευσης, ελεύθερων χώρων ΠΙΛΟΤΙΣ, ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, απολήξεων κλιμακοστασίων και στεγών, ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το ένα τρίτο της επιφάνειας του αυθαίρετου,

γ. για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης, ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το ένα πέμπτο της επιφάνειας του αυθαίρετου.

2. Σε περίπτωση που δεν έχει καθορισθεί τιμή ζώνης για την περιοχή του αυθαίρετου, ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαίρετου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις ως άνω περιπτώσεις α, β, γ της παρ. 1, επί την ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό που βρίσκεται το αυθαίρετο, εκτός αν πρόκειται για αυθαίρετο Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ 1γ, οπότε ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαίρετου, σύμφωνα με τις ως άνω περιπτώσεις α, β, γ της παρ. 1, επί τη μεγαλύτερη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό που βρίσκεται το αυθαίρετο.

3. Για κάθε αυθαίρετη εγκατάσταση ή εργασία, που λόγω της φύσεως της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, σύμφωνα με τις ως άνω παραγράφους, και για το λόγο αυτό ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας δεν μπορεί να γίνει με βάση την επιφάνεια του αυθαίρετου, ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας του αυθαίρετου γίνεται αναλυτικά, με τρέχουσες τιμές.

4. Σε περίπτωση μη αποπερατωμένου κτιρίου, κατασκευής ή εγκατάστασης, η συμβατική αξία του αυθαίρετου υπολογίζεται ως πλήρως αποπερατωμένου κτιρίου, κατασκευής ή εγκατάστασης.

**Άρθρο 3**

Ύψος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης κατά κατηγορία αυθαίρετων

1. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαίρετου υπολογίζεται με βάση την συμβατική αξία του, όπως προσδιορίζεται κατά περίπτωση στο άρθρο 4, και ανάλογα με το χαρακτηρισμό του κατά κατηγορία αυθαίρετου, σύμφωνα με το άρθρο 3, ως εξής:

α. για το Πολεοδομικά αυθαίρετο, ίσο με την συμβατική αξία του αυθαίρετου,

β. για τις μικρές Πολεοδομικές παραβάσεις, και τα δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετα, ίσο με το ένα πέμπτο της συμβατικής αξίας του αυθαίρετου, και ίσο με δέκα ευρώ (10 ευρώ) ανά τ.μ. επιφάνειας που προκύπτει λόγω προσθήκης θερμομονωτικού κελύφους.

γ. για το αυθαίρετο Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης, ίσο με το διπλάσιο της συμβατικής αξίας του αυθαίρετου.

2. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των χιλίων ευρώ (1000 ευρώ), για κάθε Πολεοδομικά αυθαίρετη κατασκευή, των πεντακοσίων ευρώ (500 ευρώ), για κάθε Δομικά ή κτιριολογικά αυθαίρετο και των δύο χιλιάδων ευρώ (2000 ευρώ), για κάθε αυθαίρετο Μεγάλης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.

3. Το ύψος του προστίμου διατήρησης το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του αυθαίρετου μέχρι την κατεδάφιση, ορίζεται ίσο με το πενήντα

τοίς εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης του αυθαίρετου όπως προσδιορίζεται στις προηγούμενες παραγράφους 1 και 2.

Στα αυθαίρετα της παραγράφου 1 β, εφόσον δεν αποκαθίστανται, δεν νομιμοποιούνται ή δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης, και διατηρούνται, επιβάλλεται το ως άνω πρόστιμο διατήρησης, ενώ στις περιπτώσεις που έχουν τις σχετικές προϋποθέσεις και εξαιρούνται της κατεδάφισης και διατηρούνται, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 8 του Ν. 1512/85 και την Απόφαση που εκδίδεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 9 παρ. 5 του Ν. 3212/03, επιβάλλεται εφάπαξ πρόστιμο ίσο με το πρόστιμο ανέγερσης.

4. Το κατά την προηγούμενη παράγραφο ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, μετά την αρχική επιβολή και βεβαίωση του, επιβάλλεται για καθένα από τα επόμενα έτη διατήρησης του αυθαίρετου, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 1337/83, αναπροσδιοριζόμενο με προσαύξηση του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά δύο (2%) τοίς εκατό. Η ετήσια εισπραξη του γίνεται Μηχανογραφικά, σύμφωνα με το επόμενο άρθρο 4 παρ. 1.

**Άρθρο 4**

Διαδικασία βεβαίωσης και εισπραξης των προστίμων

1. Τα πρόστιμα όπως τελικά οριστικοποιούνται από την επιτροπή κρίσεως ενστάσεων αυθαίρετων του άρθρου 4 του ΠΔ 267/98, βεβαιώνονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο στον ΚΑ. Ε. 3513 και αποδίδονται εξ ολοκλήρου στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ).

Επίσης με χρηματικό κατάλογο της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας βεβαιώνεται το ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, όπως έχει προκύψει μετά τις κατά περίπτωση ισχύουσες εκπτώσεις, αναπροσδιοριζόμενο ετησίως με προσαύξηση του ποσού του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά δύο (2%) τοίς εκατό, το οποίο εισπράττεται από τις αρμόδιες ΔΟΥ.

Με νεότερη Απόφαση μας θα οριστούν οι όροι και διαδικασίες της Μηχανογραφικής βεβαίωσης του προστίμου διατήρησης.

2. Σε κάθε περίπτωση που το αυθαίρετο, για το οποίο έχει βεβαιωθεί πρόστιμο διατήρησης, κατεδαφισθεί από τον υπόχρεο ή νομιμοποιηθεί με οποιαδήποτε διαδικασία, και σε περίπτωση εξαίρεσης από την κατεδάφιση με μετατροπή του προστίμου διατήρησης σε εφάπαξ εισφορά, κατά τις διατάξεις του Ν 1337/83 και του Ν. 1512/85, αποστέλλεται φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.Ε.Κ.), στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, για τη διαγραφή του τυχόν οφειλομένου υπολοίπου του ετήσιου προστίμου διατήρησης.

3. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στο επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

4. Στις περιπτώσεις που οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν την εφάπαξ καταβολή μέχρι την προθεσμία λήξης της πρώτης δόσης των οφειλόμενων προστίμων, παρέχεται έκπτωση δέκα (10%) τοίς εκατό.

5. Κατά τα λοιπά, ισχύουν οι διατάξεις περί διευκολύνσεων τμηματικής καταβολής του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

**Άρθρο 5**

Μεταβατικές διατάξεις

.....

**Άρθρο 6**

Καταργούμενες διατάξεις και Έναρξη ισχύος

.....