

2277. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα βρίσκεται εντός σχεδίου και υπάρχει οριζόντια σύσταση. Αποτελείται από δύο μεζονέτες τις Α1 και Α2 όπου η κάθε μία αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία και καταλαμβάνει τμήμα ισογείου και τμήμα Α ορόφου με εσωτερική σκάλα. Επίσης παρακρατήθηκαν για μελλοντική δόμηση, (δηλ. δικαιώματα υψούν) 2 ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο από 50 χιλιοστά το καθένα τα οποία ποσοστά αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες και θα αντιστοιχούν στις μελλοντικές ιδιοκτησίες που θα ονομάζονται κ1 και κ2. Οι δύο ιδιοκτήτες που έχουν τις δύο μεζονέτες και που έχουν και τις Ο.Ι κ1 και κ2 αντίστοιχα, προέβησαν στην κατασκευή αυθαίρετου ορόφου με στέγη που καταλαμβάνει όλο το δώμα και ο καθένας κράτησε το δικό του αντίστοιχο τμήμα σε κάτοψη σε σχέση με τις ιδιοκτησίες τους από κάτω (έχουν κάνει πρόβλεψη για εσωτερικά κλιμακοστάσια) αφού χώρισαν το όροφο με ένα τοίχο. Ο συντελεστής δόμησης έχει ήδη εξαντληθεί. Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής

1. Ρυθμίζεται όλος ο παράνομος αυθαίρετος όροφος που καταλαμβάνει το δώμα της οικοδομής ή ρυθμίζει ο καθένας το δικό του τμήμα ανεξάρτητα.

2. Εάν ρυθμιστεί όλος ο παραπάνω όροφος δηλ. όλη η επιφάνειά του με τι θα συγκριθεί για τον υπολογισμό της κατηγορίας και του προστίμου: α) με το άθροισμα των δύο ποσοστών που δίνει η σύσταση (50+50) σύμφωνα με το δικαίωμα υψούν, (αφού αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες) συγκρινόμενο με τους τωρινούς όρους δόμησης.

β) επειδή έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, μπορεί να θεωρηθεί όλος ο παράνομος όροφος κοινόχρηστος και άρα όλη η επιφάνεια του ορόφου να συγκριθεί κατευθείαν με τους όρους δόμησης για τον υπολογισμό της κατηγορίας και του προστίμου, χωρίς να ληφθούν υπόψη τα χιλιοστά που υπάρχουν στη μελλοντική δόμηση.

3) Αν ρυθμίσει ο καθένας το τμήμα του που έχει δημιουργήσει και οριοθετήσει αυθαίρετα, μιας και η σύσταση δεν έχει ορίσει για την κάθε μελλοντική Ο.Ι την επιφάνεια της στο δώμα, παρά μόνον τα ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και ότι είναι δύο οι Ο.Ι στο δώμα (δικαίωμα υψούν), τότε για τον υπολογισμό του προστίμου η κάθε αυθαίρετη επιφάνεια θα συγκρίνεται με τα χιλιοστά της σε σχέση με τους σημερινούς όρους δόμησης.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση του δώματος. (Δείτε σχετικά Ε/Α 1970 και 1982).

Η γνώμη μας είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο όλο ακίνητο (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) και έπειτα να γίνει τροποποίηση της σύστασης ώστε ο καθένας να λάβει το τμήμα του αυθαίρετου ορόφου που άτυπα του ανήκει. Σε αυτή την περίπτωση, η σύγκριση για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και την εύρεση της κατηγορίας θα γίνει με τους όρους δόμησης που αντιστοιχούν σήμερα στο όλο οικόπεδο (100%).

2278. Εκδόθηκε οικ. άδεια με το διάταγμα του 85 εντός οικισμού, με το άρθρο 5, παρ. γ, υποπαρ. ββ, αμιγή επαγγελματική χρήση. Το εμβαδόν της χρήσης στην οικοδομική άδεια ήταν 500μ². Κατασκεύασε: 1. Στον 1ο όροφο άλλαξε χρήση τμήματος 100μ², σε κατοικία και 2) επαγγελματική χρήση 600μ². Αποτέλεσμα σήμερα έχουμε 100μ² κατοικία και 600μ² επαγγελματική χρήση. Σημειωτέον το οικόπεδο έχει εμβαδόν 1200μ², άρα επιτρέπονταν για αμιγή επαγγελματική χρήση δόμηση (300+900X0.60=840) και για κατοικία 400μ². Παρακαλώ δώστε μου οδηγίες για τις αυθαιρεσίες.

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«...Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.»

1. Το πρόστιμο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εμβαδού 100 τ.μ. στον 1^ο όροφο από επαγγελματική χρήση σε κατοικία θα υπολογιστεί επιλέγοντας τον συντελεστή αλλαγή χρήσης.
 2. Το πρόστιμο για τα επιπλέον 100 τ.μ. επαγγελματικής χρήσης θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.
- Δείτε σχετικά Ε/Α 1689 και 1708.

2279. Συνιδιοκτήτης με ποσοστό 75% κατασκεύασε αυθαίρετα στον ακάλυπτο, σε επαφή με ισόγειο διαμέρισμά του, χώρο κατοικίας (κουζίνα – καθιστικό) τον οποίο χρησιμοποιεί κατ' αποκλειστικότητα με εσωτερική επικοινωνία. Έχει προστατευόμενο μέλος με αναπηρία άνω του 80%. Μπορεί να το εντάξει στον 4495 καταβάλλοντας κατά 100% το πρόστιμο με τον μειωτικό συντελεστή ή θα πρέπει μόνο το 75% της επιφάνειας να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ενώ το υπόλοιπο 25% (σε άλλο φύλλο καταγραφής) όχι.

Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.»

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.»

Η Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«Για την εφαρμογή της παρ. 1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%. Στην έννοια του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος νοείται το φορολογητέο εισόδημα όπως προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.»

Άρα, μόνο το 75% της αυθαίρετης επιφάνειας (1 Φ.Κ.) μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ενώ το υπόλοιπο 25% (2 Φ.Κ.) όχι.

2280. Σε κατοικία οικογένειας κυρία και μοναδική, με παραβάσεις 17 τ.μ. Κύριοι χώροι και 44 τ.μ βοηθητικοί, η σύζυγος είναι μακροχρόνια άνεργη 46 μήνες με βεβαίωση από ΟΑΕΔ, δικαιούμαι την έκπτωση του 70% των μακροχρόνια ανέργων, διότι ο νόμος δεν είναι σαφής σε αυτό.

Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.»

Επίσης, η παρ. 6 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.»

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον η κατοικία ανήκει κατά 100% πλήρη κυριότητα στον σύζυγο, δεν δικαιούται να λάβει την έκπτωση.

2281. Ανοικτός εξώστης σε ισόγειο κατάστημα με τον ΓΟΚ '55

Σε κτίριο που αναγέρθηκε με οικοδομική άδεια του 1969, η αρχιτεκτονική μελέτη προέβλεπε την κατασκευή ανοικτού εξώστη (πατάρι πάνω από την στάθμη ισογείου) χωρίς να προσμετράται στην δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 28 - ΓΟΚ 55 ο ανοικτός εξώστης για να μην προσμετρά στην δόμηση θα έπρεπε να έχει επιφάνεια <50% της κατόψεως ισογείου, διάταξη που να ανταποκρίνεται στην χρήσης τους μόνο ως παραρτήματα του καταστήματος και όχι για άλλη αυτοτελή χρήση.

Στην μελέτη δεν περιλαμβάνεται κάτοψη παταριού και το πατάρι εμφανίζεται μόνο στην τομή του κτιρίου χωρίς να εμφανίζεται σε κάποιο σχέδιο κλίμακα επικοινωνίας με το ισόγειο.

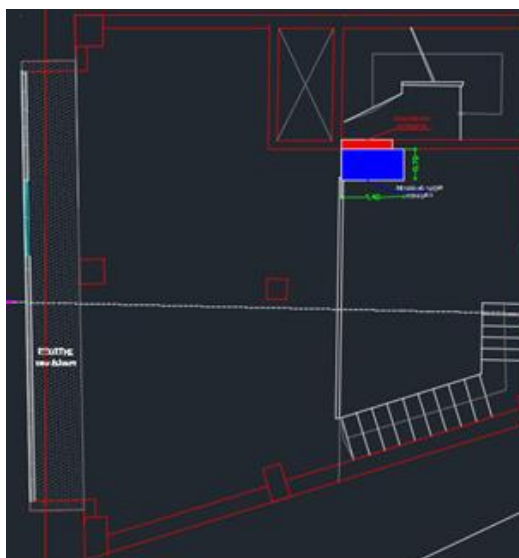
Το πατάρι κατασκευάστηκε από οπλισμένο σκυρόδεμα, στην περιοχή που σημειώνεται στην μελέτη, επικοινωνεί εσωτερικά με το ισόγειο κατάστημα με ανοικτή μεταλλική κλίμακα και έχει επιφάνεια σημαντικά μικρότερη από 50%.

Ένα μικρό τμήμα του παταριού, σε επαφή με το κλιμακοστάσιο, είναι μεταλλική κατασκευή (0,70 X 1,40) και μέσω αυτού η στάθμη του παταριού επικοινωνεί με το κλιμακοστάσιο (πλατύσκαλο που αντιστοιχεί στην στάθμη του παταριού).

Το πατάρι αποτελεί παράρτημα του καταστήματος και η πρόσβαση προς το κλιμακοστάσιο έχει συμπληρωματικό, βοηθητικό χαρακτήρα.

Ερωτήματα που με απασχολούν σχετικά με την νομιμότητα του παταριού:

1. Το υφιστάμενο πατάρι (σκυρόδεμα και μεταλλική κατασκευή) υπολείπεται σημαντικά του 50% της επιφάνειας ισογείου. Το μεταλλικό τμήμα θα μπορούσε να θεωρηθεί αυθαίρετο;
2. Αν το μεταλλικό τμήμα θεωρηθεί αυθαίρετο, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό μαζί με την διαμόρφωση του ανοίγματος ή ως υπέρβαση δόμησης ανάλογα με την επιφάνεια και αν ναι εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 ή 0,50.
3. Η διαμόρφωση επικοινωνίας για συμπληρωματική βοηθητική χρήση (διάνοιξη πόρτας προς το κλιμακοστάσιο και μεταλλική επέκταση για την πρόσβαση) οδηγεί σε υπέρβαση δόμησης το σύνολο του παταριού;
4. Το κλιμακοστάσιο που εξυπηρετεί πλέον και την στάθμη του παταριού θα προσμετρηθεί ως υπέρβαση δόμησης;



Σκαρίφημα παταριού (σε τμήμα της κάτοψης του κτιρίου)

Κατά τη γνώμη μας, εφόσον δεν υπάρχει κάποια εγκεκριμένη κάτοψη στον φάκελο της οικοδομικής άδειας, η οποία να απεικονίζει το πατάρι, αυτό θα πρέπει να θεωρηθεί ως τελείως αυθαίρετο.

Το πρόστιμο για την κατασκευή του θα γίνει με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ. Επειδή, υπάρχει επικοινωνία με το κλιμακοστάσιο δεν μπορεί να λάβει κανέναν μειωτικό συντελεστή. Το κλιμακοστάσιο από την στιγμή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια δεν θα θεωρηθεί ως αυθαιρεσία επειδή πλέον εξυπηρετεί και την στάθμη του παταριού.

2282. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής σχετικά με τον χρόνο παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής και αλλαγής χρήσης ημιυπόγειου χώρου. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1966 προβλεπόταν η κατασκευή υπερυψωμένης ισόγειας κατοικίας και σε ένα τμήμα του περιγράμματος της οικοδομής η κατασκευή ημιυπόγειου χώρου βοηθητικής χρήσης. Το υπόλοιπο τμήμα του ημιυπογείου προβλεπόταν μαζωμένο.

Στην πραγματικότητα στο ημιυπόγειο, σε όλο το τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου έχει κατασκευαστεί κατοικία, η οποία είναι συνενωμένη με το άνωθεν υπερυψωμένο ισόγειο και αποτελούν μια ενιαία κατοικία, με κουζίνα και λουτρό στο ημιυπόγειο και υπνοδωμάτια και λουτρό στο υπερυψωμένο ισόγειο.

Η ιδιοκτήτρια από το 1997 (ημερομηνία στην οποία περιήλθε το ακίνητο οριστικά στην κατοχή της), ύστερα από προτροπή του λογιστή σας, δήλωνε στο Ε9 σαν χώρο κύριας χρήσης και το σύνολο της επιφάνειας του ημιυπογείου χώρου, σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση. Σε αναζήτηση των παλαιότερων Ε9 (από το 1997 και ύστερα) στην αρμόδια ΔΟΥ, η ιδιοκτήτρια πληροφορήθηκε ότι τα αντίγραφα έχουν καταστραφεί.

Το παλαιότερο αποδεικτικό που υπάρχει στην κατοχή της ιδιοκτήτριας είναι η ηλεκτρονική υποβολή του Ε9 του 2008, που δηλώνει σαν χώρο κύριας χρήσης το σύνολο της επιφάνειας υπερυψωμένου ισόγειου και ημιυπογείου και σαν έτος κατασκευής έχει βάλει 1964 (προ της έκδοσης της οικοδομικής αδειάς- προφανώς από λάθος).

Θα μπορούσε να γίνει αποδεκτός ο χρόνος παλαιότητας με την κατασκευή του κτιρίου (1966), δηλαδή προ του 1975, με το δεδομένο ότι η ιδιοκτήτρια δήλωνε το 2008 τον χώρο σαν κύρια χρήση με ημερομηνία προ του 1975 (προφανώς χωρίς δόλο) μην γνωρίζοντας τον επερχόμενο Ν.4014 και όλους τους μετέπειτα και τους περιορισμούς που έθεταν για την απόδειξη της παλαιότητας;

Προφανώς η κατασκευή του ημιυπογείου χώρου σε όλο το περίγραμμα του κτιρίου έγινε προ της κατασκευής του υπερυψωμένου ισόγειου (στατικά εξαρτημένο). Το θέμα είναι η αλλαγή χρήσης.

Η παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.

Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής :

α) ο χρόνος της αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε άλλη κύρια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφανίζεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή,

β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου,

γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδειάς για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.»

Η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.

Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδειάς για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.

β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδειάς, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.

Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.»

Επομένως, δείτε ένα σας καλύπτει η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα σχετικά με την αλλαγή χρήσης.

2283. Διαβάζοντας τις Ε/Α 2083, 2050, 2014, 1983 μου δημιουργήθηκε μια απορία σχετικά με την ερμηνεία του ανεξαρτήτως εμβαδού και ύψους της εγκυκλίου 2. Θεωρείτε ότι η συγκεκριμένη φράση επιτρέπει σε έναν χώρο να θεωρηθεί σοφίτα εάν δεν είναι ο μισός του υποκείμενου ορόφου και αν το μέσο ύψος είναι μεγαλύτερο από 2,20 μ.; Για παράδειγμα, εάν έχω έναν χώρο 100 τ.μ. και έχει δημιουργηθεί καθ' ύψος αυθαίρετα ένας χώρος 100 τ.μ. ο οποίος συνδέεται με εσωτερικά με σκάλα και ας θεωρήσουμε ότι βρίσκεται εντός της ήδη νόμιμα κατασκευασμένης στέγης και δεν έχει εξώστη, θα μπορούσε να πάρει μειωτικό συντελεστή; Ή αν υπερυψωθεί η στέγη και επίσης δημιουργηθεί ο πιο πάνω περιγραφόμενος χώρος, με μέσο ύψος >2,20 μ., θα μπορούσε επίσης να πάρει μειωτικό συντελεστή κατά την ρύθμισή του; Αρκεί δηλαδή απλά να μην υπάρχει εξώστης, να υπάρχει εσωτερική επικοινωνία και να βρίσκεται εντός της στέγης (ανεξάρτητα του ύψους) για να δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ.6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85. Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.»

Άρα, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ο χώρος που αναφέρετε στο ερώτημά σας θα θεωρηθεί ως σοφίτα ώστε να λάβει τον μειωτικό συντελεστή 0.30, ανεξάρτητα από το εμβαδόν που έχει και ανεξάρτητα του μέσου ελεύθερου ύψους που έχει. Αρκεί, να αποτελεί ανοιχτό ή κλειστό προσβάσιμο χώρο που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και να μην αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

2284. Σε οικόπεδο όπου έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. ο πρώτος συνιδιοκτήτης έχει δύο διαμερίσματα και το 66,66% και ο δεύτερος ένα διαμέρισμα και το 33,33%. Στις ιδιοκτησίες του πρώτου υπάρχουν παραβάσεις κατηγορίας 3 όπως επίσης και στα κοινόχρηστα. Μπορεί ο πρώτος να συμπεριλάβει τις παραβάσεις σε μία δήλωση και ένα φύλλο καταγραφής ή μία δήλωση και τρία φύλλα καταγραφής (ένα για κάθε διαμέρισμα και ένα για τα κοινόχρηστα) ή τέλος τρεις ξεχωριστές δηλώσεις;

Εφόσον, δεν συμφωνεί ο δεύτερος ιδιοκτήτης ώστε να υποβληθεί μία κοινή δήλωση για το σύνολο των αυθαιρεσιών σε όλο το ακίνητο (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα), τότε ο πρώτος συνιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει είτε μια δήλωση για τα δύο διαμερίσματά του είτε μία για το καθένα. Δεν μπορεί να υποβάλει δήλωση για τα κοινόχρηστα (εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 98 του ν.4495/2017) χωρίς τη συναίνεση και του άλλου συνιδιοκτήτη.

2285. Η μη κατασκευή του - προβλεπομένου με την Ο.Α. - φωταγωγού κλίμακας σε οικοδομή και ενσωμάτωση του χώρου σε διαμέρισμα συνιστά εκτός τυχόν άλλων παραβάσεων (που υπάγονται με Υ.Δ., Αναλυτικό κλπ) και παράβαση του Κτιριοδομικού Κανονισμού (κατηγορία 3);

Σύμφωνα με το γράμμα του νόμου ναι.

2286. Σε περίπτωση που στο υπόγειο έχει γίνει περιμετρικό ξεμπάζωμα 1,50 μ., με αποτέλεσμα οι τρεις όψεις του να έχουν εμφανές ύψος 2,50μ. . Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,50 δεδομένου ότι σε μικρή απόσταση το πέριξ έδαφος εμφανίζει την πραγματική κλίση πριν το ξεμπάζωμα;

Δείτε την Ε/Α 2038.

2287. Όταν το πρώτο υπόγειο έχει αλλάξει χρήση και μετράει στο Σ.Δ. ως Κύριος Χώρος το δεύτερο υπόγειο μπορεί να πάει με μειωτικό συντελεστή 0,50 και να μη μετράει στη δόμηση;

Όλες οι υπόγειες στάθμες οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 μπορούν να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή της παρ. 6 του άρθρου 100, ανεξάρτητα της χρήσης που έχουν. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

Η παρ. 6 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:

α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.

Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»

2288. Υπόγειο το οποίο είναι εκτός περιγράμματος κτηρίου μετράει σε Σ.Δ. και κάλυψης, η οροφή του βρίσκεται ένα μέτρο κάτω από την επιφάνεια του εδάφους (υπάρχει φύτευση ενός μέτρου)

Εάν εννοείται πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο για υπόγειο εκτός περιγράμματος του κτιρίου, η απάντηση είναι ότι θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2289. Σε κτήριο με ισόγειο/ pilotis και Α' όροφο με άδεια του 2004 και εντός σχεδίου, προβλεπόταν στην πρόσοψη και μέχρι το όριο της οικοδομικής/ ρυμοτομικής γραμμής (ταυτίζονται), πρόβολος- έρκερ προσμετρούμενος στην κάλυψη και δόμηση κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του ΓΟΚ '85. Κατά την ανέγερση λόγω μικρής μετατόπισης των υποστυλωμάτων του κτηρίου προς την ρυμοτομική και μικρής αύξησης του μήκους του κατά την έννοια του βάθους, με συνολική απόκλιση <5% του νομίμου περιγράμματος, ο πρόβολος βρέθηκε κατά 25εκ περίπου εκτός ρυμοτομικής. Σημειώνεται ότι δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση του με τις διατάξεις του ΝΟΚ που επιτρέπει τους κλειστούς εξώστες, γιατί βρίσκεται σε ύψος μικρότερο των 5,00μ από την στάθμη του πεζοδρομίου.

Α) Είναι δυνατή η τακτοποίηση του με τον 4495 βάσει άρθρου 96 κατ. 3 παρ. (ιειε) ως παράβαση κατά παρέκκλιση της 2α άρθρου 89;

Β) Αν ναι, εκδίδεται και βεβαίωση νομιμότητας; Το ερώτημα αυτό είναι γενικό γιατί στο λεκτικό των βεβαιώσεων αναφέρεται ότι δεν λαμβάνονται υπόψη οι αποκλίσεις έως 2% εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.

Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε:

«ιειε. αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 διευκρίνισε ότι «Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ. έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5% γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.»

Οι περιπτώσεις α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89 αναφέρονται σε:

«α. Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται

β. Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ.58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),

γ. Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 διευκρίνισε ότι «Για την περίπτωση α) ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη των εδαφίων γγ και ιιε της παρ. γ του άρθρου 96 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης.»

Στην βεβαίωση που θα υπογράψετε, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017, θα βεβαιώσετε ότι:

«Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη:

- αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου-κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), **εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.**
- αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους ειδικούς κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.»

Με βάση τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι:

A. Είναι δυνατή η υπαγωγή στην περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3.

B. Δεν δύναται να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

2290. Την 5/3/2015 έγινε αρχική υποβολή της δήλωσης με Α/Α ---- στον ν. 4178/13 με πληρωμή του προστίμου σε μηνιαίες δόσεις

Την 2/10/18 έγινε υπαγωγή στον ν.4495/17 και την 16/6/2020 έγινε οριστική υποβολή της δήλωσης με εφάπαξ πληρωμή του προστίμου.

Μπορείτε να με πληροφορήσετε για το χρονικό περιθώριο που δίνεται από τον νόμο για την εφάπαξ πληρωμή;

Το άρθρο 3 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρει ότι:

«1. Για την εφαρμογή του παρόντος ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται στο πληροφοριακό σύστημα. Ως ενιαίο ειδικό πρόστιμο νοείται το ποσό προστίμου όπως διαμορφώνεται σύμφωνα με τις παρ.2, 3 και 4 του άρθρου 102 του ν.4495/2017.

2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, κατόπιν εντολής του ιδιοκτήτη, δηλώνει στο πληροφοριακό σύστημα τον τρόπο πληρωμής. Παρέχονται οι εξής τρόποι εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου :

...

β. εφάπαξ καταβολή έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, με έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του ενιαίου ειδικού προστίμου,

...

3. Μέχρι και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, επιτρέπεται η αλλαγή του τρόπου εξόφλησης. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας καταβολής επιτρέπεται μόνο η μετατροπή σε μηνιαίες δόσεις με απώλεια του δικαιώματος έκπτωσης.

4. Αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως το ποσό της δόσης, ανάλογα με τον επιλεγμένο τρόπο εξόφλησης, το ανεξόφλητο ποσό προστίμου προσαυξάνεται κατά ένα τοις εκατό (1%) για κάθε μήνα καθυστέρησης. Στις περιπτώσεις που καταστεί ληξιπρόθεσμο ποσό εφάπαξ εξόφλησης ή εξόφλησης του 30% του ειδικού προστίμου, η προσαύξηση θα υπολογίζεται στο σύνολο του εφάπαξ ποσού ή του 30% του ειδικού προστίμου με διατήρηση του δικαιώματος έκπτωσης. Προσαυξήσεις

που επιβάλλονται από την καθυστέρηση καταβολής πληρωμών δεν μεταβάλλονται από τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή αλλαγή του τρόπου εξόφλησης.

5. Μετά την παρέλευση 10 ημερολογιακών ημερών από τις ανωτέρω προθεσμίες λήξης επιβάλλονται στα ανεξόφλητα ληξιπρόθεσμα ποσά των ειδικών προστίμων οι προσαυξήσεις που προβλέπονται στην παρ.3 του άρθρου 101 του ν.4495/2017.»

Το άρθρο 8 της παραπάνω απόφασης αναφέρει ότι «**Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς.** Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.»

Άρα, το χρονικό περιθώριο είναι μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, δηλαδή της ημερομηνίας διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς.

2291. Κτίριο έχει χτιστεί με όρους δόμησης για κατάσταση εκτός οικισμού γύρω στα 600 τ.μ.. Στην συνέχεια γίνονται αυθαιρεσίες και εγκαθίστανται άλλες χρήσεις- τμήμα παραμένει κατάσταση-εστιατόριο, άλλο τμήμα γίνεται ενοικιαζόμενα δωμάτια και άλλο τμήμα γίνεται κατοικία. Παράλληλα κλείνουν και οι αδιαμόρφωτοι και ημιυπαίθριοι χώροι του ισογείου με υπέρβαση δόμησης. Στην συνέχεια το μεγαλύτερο τμήμα του οικοπέδου μπαίνει εντός οικισμού και με συμβόλαιο \"κόβεται\" στα δυο και το τμήμα που δεν έχει κτίσμα μεταβιβάζεται αλλού. Με ποιους όρους δόμησης κάνω την τακτοποίηση- τους τότε ή τους τώρα; πως το αντιμετωπίζω- όσον αφορά τους όρους δόμησης και την χρήση; Η μέγιστη δόμηση τώρα είναι 240τ.μ. και το κτίριο έχει συνολικά εμβαδόν γύρω στα 700 τ.μ.

Η παρ. 2 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.»

Η Εγκ. 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής:

- α) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
- β) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.
- γ) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση. Εάν υπάρχει εκκρεμής πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται ο ανάλογος συντελεστής του Παραρτήματος Α.

Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαίρετων κατασκευών.»

Η γνώμη μας είναι ότι για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα. Εάν έχει γίνει κατάτμηση θα πρέπει σύμφωνα με το παράρτημα Α να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Δείτε σχετικά Ε/Α 1689, 1708 και 2278.

2292. Σε κατοικία που αποτελείται από ένα διώροφο και ένα ισόγειο τμήμα εντός παραδοσιακού οικισμού και ιστορικού τόπου, τα μόνα στοιχεία που υπάρχουν είναι μία Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας του 2008 η οποία συνοδεύεται από τοπογραφικό, φωτογραφίες, συμβόλαια και Βεβαίωση Δημάρχου για κτίσμα προ του 55. Στην άδεια αυτή το ισόγειο τμήμα, είχε χρήση αποθήκης και δεν επικοινωνούσε με το διώροφο τμήμα. Εν συνεχεία (και πριν το 2011) απέκτησε τη χρήση κατοικίας και συνενώθηκε με το διώροφο κτίσμα.

1) Επειδή η Βεβαίωση Δημάρχου της ΕΕΜΚ δεν είναι ισχυρό αποδεικτικό ότι το κτίσμα είναι προ 55, αναζητήθηκαν αεροφωτογραφίες όπου μόνο το διώροφο κτίσμα φαίνεται να προϋπήρχε του 1955. Πιθανόν και το ισόγειο κτίσμα να είναι προ 1975.

2) Δεδομένου ότι αλλαγή χρήσης δεν υφίσταται σε μη νόμιμο κτίσμα

Θα μπορούσα για τον υπολογισμό του προστίμου, να θεωρήσω το ισόγειο τμήμα αυθαίρετο με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης και παλαιότητα μεταξύ 2003-2011, ενώ για την έγκριση από τις επιτροπές να θεωρήσω ότι έγινε αλλαγή χρήσης σε υπάρχον παλαιό κτίσμα; Επίσης, εάν γίνει αλλαγή του Ε9 τώρα, μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν αποδεικτικό παλαιότητας;

Θεωρούμε ότι εφόσον από την έρευνά σας προκύπτει ότι το ισόγειο κτίσμα δεν είναι προ του 55, τότε μπορείτε να το τακτοποιήσετε ως αυθαίρετο με χρήση κατοικίας και παλαιότητα μεταξύ 2004-2011.

Το να γίνει τώρα αλλαγή του Ε9 και να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο προφανώς και δεν είναι αποδεκτό. Γι' αυτό το λόγο και η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει ότι «Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»

Για την περίπτωση σας έχει εφαρμογή και το άρθρο 116 του ν.4495/2017.

2293. Πρόκειται για δήλωση Ν. 4178/2013 στην οποία έχει υπαχθεί ισόγειος κατοικία για τη διαγραφή προστίμου διατήρησης. Ως τύπος αυθαιρεσίας έχει επιλεγεί "Έκδοση αδειας νομιμοποίησης/έγκριση κατεδάφισης" καθώς για την εν λόγω κατασκευή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το έτος 2010 (ήτοι προ της ισχύος του Ν. 4178/13).

Στη δήλωση αυτή Ν.4178/13 έχει υποβληθεί το σύνολο των απαιτούμενων αρχείων και μεταξύ αυτών και η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης ενώ επίκειται η υποβολή του αιτήματος στη διαχείριση της πλατφόρμας του σχετικού αιτήματος "Δυνατότητα Προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών" προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία της υπαγωγής.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 23 Ν.4178/2013: "Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων προ τις 28-7-11, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της παρ.10 του Αρθ-11 και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου."

Η ανωτέρω παράγραφος δεν έχει περιληφθεί στο Ν. 4495/2017.

Ερωτάσθε αν είναι δυνατή η ολοκλήρωση της διαδικασίας δήλωσης Ν. 4178/13 κατά τα ανωτέρω, καθώς σε όμοια υπόθεση δήλωσης Ν. 4495/17 μετά την υποβολή του αιτήματος Προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών στη διαχείριση, η απάντηση ήταν απορριπτική με το αιτιολογικό "Στις περιπτώσεις δηλώσεων που είναι προς έκδοση αδειας θα πρέπει η άδεια να έχει εκδοθεί μετά την ισχύ του Ν.4014/ 21-10- 2011." κάτι που ούτως ή άλλως ήταν λανθασμένο καθώς σε κανένα σημείο του Ν. 4178/13 δεν αναγράφεται κάτι τέτοιο ενώ πολύ απλά θα μπορούσε να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη διαδικασία δεν περιλαμβάνεται στις διατάξεις Ν. 4495/17

Η γνώμη μας είναι ότι είναι δυνατή η ολοκλήρωση της διαδικασίας της δήλωσης του ν.4178/2013 σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 23 του παραπάνω νόμου.

Δυστυχώς, ανάλογη πρόβλεψη δεν υπάρχει στο ν.4495/2017. Επομένως, η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να εκδοθεί μετά την υπαγωγή και εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017.

Υπάρχει πρόταση προς το Υπουργείο να συμπεριληφθεί ξανά η παρ. 3 του άρθρου 23 του ν.4178/2013 σε μελλοντική τροποποίηση του ν.4495/2017. Αλλά το πότε και εάν θα γίνει είναι άγνωστο.

2294. Μπορεί να ρυθμιστεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 μια γεώτρηση (χωρίς οικίσκο κλπ) που έχει ανοιχτεί προ του 2011 σε οικόπεδο εντός σχεδίου-οικισμού για αρδευτική χρήση (δηλαδή μόνο για πότισμα);

Κατά τη γνώμη μας όχι. Θα πρέπει να υπάρχει η απαιτούμενη έγκριση από την αρμόδια Διεύθυνση Υδάτων για την γεώτρηση.

Η περ. ηη της Κατηγορίας 3 αναφέρεται στον οικίσκο που καλύπτει αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχει τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24^{ης}.5.1985 (Δ270).

2295. Έχω ισόγειο κατάστημα με οικοδομική άδεια ύψους 6.00μ και γίνεται αυθαίρετο πατάρι που καλύπτει όλο το ισόγειο κατάστημα και έχει δική του είσοδο ανεξάρτητο από το ισόγειο κατάστημα διαμορφώνοντας το ύψος του καταστήματος 3,00μ και 3,00 το διαμέρισμα δηλαδή ο όγκος του κτιρίου παραμένει ίδιος.....μπορεί αυτό το πατάρι να δηλωθεί με μειωτικό συντελεστή 50%;

Η απάντηση είναι όχι από την στιγμή που αποτελεί ανεξάρτητο χώρο.

2296. Στο ισόγειο οικοδομής υφίσταται μεταξύ άλλων κατασκευών, ισόγειο κατάστημα και κοινόχρηστη στοά όπως προβλεπόταν από την Ο.Α. Το κτίριο έχει κατανεμηθεί σε Ο.Ι.. Κατά την ανέγερση του Φ.Ο. του κτιρίου επάνω από την κοινόχρηστη στοά, κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι με πρόσβαση από το κατάστημα, δηλ. ο ιδιοκτήτης του καταστήματος, ενσωμάτωσε το πατάρι στην Ο.Ι του καταστήματός του. Εκ των υστέρων, έγινε επιπλέον αυθαίρετη επέκταση του παταριού και επάνω από το κατάστημα με ξηρά δόμηση, προκειμένου να λειτουργήσει ως αυτόνομος ανεξάρτητος χώρος. Ολόκληρο το αυθαίρετο πατάρι έχει ενταχθεί και περαιωθεί στο Ν3843/10. Σήμερα, λόγω αποκλίσεων από τις διαστάσεις που είχαν περιγραφεί στον Ν3843/10, θα γίνει υπαγωγή στο Ν4495/17, με συμψηφισμό του προστίμου. Οι απορίες μου είναι οι εξής:

1) Η υπαγωγή στο νόμο θα γίνει ως ανεξάρτητος χώρος παταριού από τον ιδιοκτήτη του καταστήματος που το κατασκεύασε και το χρησιμοποιεί, παρότι δεν υπήρχε στη σύσταση Ο.Ι.; Εννοείται ότι μετά την ολοκλήρωση υπαγωγής στο Ν4495/17, θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης

2) Ο χρόνος κατασκευής του τμήματος του παταριού που βρίσκεται επάνω από την κοινόχρηστη στοά, τεκμαίρεται από τον χρόνο κατασκευής του Φ.Ο. του κτιρίου. Επομένως απαιτείται συναίνεση από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες;

3) Το ισόγειο κατάστημα επάνω από το οποίο έχει κατασκευαστεί τμήμα του ανεξάρτητου λειτουργικά παταριού, έχει κατασκευαστεί μικρότερο από το προβλεπόμενο, που λόγω παραλείψεως, δεν έγινε ενημέρωση φακέλου παλαιότερα. Θα μπορούσε λοιπόν σήμερα, σε μία δήλωση -εφόσον ο ιδιοκτήτης είναι ο ίδιος- να γίνει κοινή υπαγωγή του ισόγειου καταστήματος και του ανεξάρτητου λειτουργικά αυθαίρετου παταριού; Μήπως αυτό δεν είναι ορθό;

Παρακαλώ την βοήθειά σας, πώς πρέπει να δηλώσω τις παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές.

Σύμφωνα με την παρ. 2 γ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής «γ. εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.»

Σύμφωνα με την παρ. άρθρο 15 του ΓΟΚ 85 «Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και πάντως δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από 3,50 μ.»

Εάν, το πατάρι είναι εντός του παραπάνω χώρου δεν δύναται κατά την γνώμη μας να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017. Διαφορετικά,

1 & 2) Σύμφωνα με την παρ. 5^α του άρθρου 98 του ν.4495/2017 είναι δυνατή η υπαγωγή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, χωρίς τη συναίνεση των άλλων ιδιοκτητών.

Για να γίνει τροποποίηση της σύστασης απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών.

3) Κατά τη γνώμη μας μπορεί να γίνει μία δήλωση. Ακόμη και στην περίπτωση που το πατάρι δεν ήταν εντός του νόμιμου όγκου του καταστήματος, υπάρχει σχετικά και η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 η οποία αναφέρει ότι:

«Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.»

2297. Δόθηκε βεβαίωση Μη/κού άρθρου 83 για κτήριο προ του 1955 με Οικοδομική Άδεια αλλά εκ παραδρομής αντί να επιλεχθεί ο πρώτος τύπος βεβαίωσης περί μη ύπαρξης αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης, επιλέχθηκε ο δεύτερος δηλ. ότι δεν υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση πέραν όσων υπάγονται στις εξαιρέσεις του άρθρου 82. Η βεβαίωση προσαρτήθηκε σε συμβολαιογραφική πράξη. Θεωρείτε ότι υπάρχει πρόβλημα και πρέπει να γίνει διόρθωση του συμβολαίου;

Προφανώς, η σωστή βεβαίωση είναι αυτή που αναφέρει ότι «οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.»

Επίσης, θα έπρεπε να γίνει και ειδική μνεία στην βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξης στις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει διόρθωση του συμβολαίου. Αλλά αυτό ας το αποφασίσετε σε συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο.

2298. Σε ακίνητο εντός οικισμού έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια διωρόφου κτίσματος. Στο ισόγειο η περιγραφή του είναι αδιαμόρφωτο ισόγειο που περιμετρικά είναι κλειστό με τοιχοποιία και κουφώματα.

Στον δεύτερο όροφο είναι κατοικία.

Στο διάγραμμα κάλυψης προσμετρώνται τα τετραγωνικά του ισογείου και του ορόφου, όμως στην άδεια αναφέρονται μόνο τα τετραγωνικά του ορόφου.

Το ισόγειο έγινε από τον ιδιοκτήτη διαμόρφωση σε κατοικία. Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 7 μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4495/17 με αναλυτικό προϋπολογισμό και όχι με τετραγωνικά.

Όμως επειδή χρειάζεται να γίνει σύνδεση στην ΔΕΗ η βεβαίωση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας δεν αναφέρει τετραγωνικά. Μπορεί να γίνει σύνδεση σε χώρο χωρίς τετραγωνικά αλλά με περιγραφή αναλυτικού προϋπολογισμού;

Από την στιγμή που ο χώρος του ισογείου έχει προσμετρήσει στο συντελεστή δόμησης, το πρόστιμο για την μετατροπή του σε κατοικία θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Προφανώς και μπορεί να γίνει σύνδεση με την ΔΕΗ.

2299. Εντός οικοπέδου υφίσταται ισόγεια κατοικία (έτος κατασκευής 1967) και κατ' επέκταση αυτής ισόγεια αποθήκη (οικοδομική άδεια του 1997) και κατ' επέκταση αυτής δεύτερη ισόγεια αποθήκη. Η ισόγεια κατοικία εμπίπτει στην §2 περίπτωση β του Άρθρου 82 του Ν.4495 οπότε απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων.

1. Στην ισόγεια κατοικία έχουν αντικατασταθεί τα κουφώματα, η στέγη και έχει γίνει εξωτερική μόνωση, τα δηλώνω με αναλυτικό (εφόσον οι εργασίες αυτές έγιναν μεταγενέστερα) ή απαλλάσσονται λόγω του ότι η κατοικία απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων. Επίσης στην οικοδομική άδεια του 1997

δεν έχει αποτυπωθεί στην σωστή θέση, υπάρχει μια μικρή στροφή μπορώ απλά να το αναλύσω στην τεχνική έκθεση ότι προφανώς πρόκειται για την ίδια κατοικία.

2. Η ισόγεια αποθήκη έχει πλέον κύρια χρήση, διαφορετικά ανοίγματα, ψηλότερη στέγη, ένα προστέγασμα και το περίγραμμα της αδείας είναι 7*6 ενώ το πραγματικό 6*5 με αποτέλεσμα να βγαίνει και εκτός περιγράμματος του υφιστάμενου, χωρίς όμως να παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις. Την αλλαγή χρήσης θα την υπολογίσω με αναλυτικό; Με προβληματίζει μια και το περίγραμμα δεν ταυτίζεται με της αδείας. Ότι είναι εκτός περιγράμματος με ΥΔ και ΥΚ και Κατ.3; Τα υπόλοιπα με αναλυτικό;

3. Η δεύτερη ισόγεια αποθήκη είναι <15τμ και ύψος <2,5μ χωρίς κάποια οικοδομική άδεια θα πάει με αναλυτικό μαζί με τα υπόλοιπα ή υποχρεωτικά Κατ. 3.

1. Σχετικά με την παρ. 2 β του άρθρου 82 του ν.4495/2017 δείτε την Ε/Α 2070.

Εφόσον, επιλέξετε να μην δηλώσετε ξανά όλη την κατοικία, οι αλλαγές που περιγράφετε στο ερώτημά σας θα υπολογισθούν με αναλυτικό.

Για την στροφή, από την στιγμή που προφανώς το κτίριο έχει αποτυπωθεί λανθασμένα στην οικοδομική άδεια του 1997, θα μπορούσατε να το περιγράψετε στην τεχνική έκθεση.

2. Ότι είναι εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα υπολογιστεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται και με χρήση κατοικίας. Με αναλυτικό θα υπολογισθεί η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία για το τμήμα που ταυτίζεται με το εγκεκριμένο περίγραμμα. Τα υπόλοιπα με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Θα δηλωθεί με βάση την περίπτωση ιβ της Κατηγορίας 3 και σε καμία περίπτωση με αναλυτικό.

2300. Σε διώροφη οικοδομή με Ο.Α. και σύσταση Ο.Ι. κατασκευάζεται αυθαίρετος Β' όροφος που ανήκει το ισόγειο στους γονείς και Α' όροφος στην κόρη με ποσοστό 50% έκαστος. Όταν συντάχθηκε η σύσταση Ο.Ι. δεν υπήρχε ο Α' όροφος και αναφέρεται ότι : "...η κόρη έχει το δικαίωμα υψούν απεριορίστως πάνω από το ισόγειο όροφο....".

Στη συνέχεια κατασκευάζεται με Ο.Α. ο Α' όροφος που προβλέπεται και απόληξη κλιμακοστασίου στο Β' όροφο. Μετέπειτα καθ' επέκταση του δώματος, κατασκευάζεται αυθαίρετος Β' όροφος.

Από τις αυθαίρετες κατασκευές που δημιουργήθηκαν δεν υπάρχει πρόσβαση του ισόγειου στην απόληξη.

Τα ερωτήματά μου είναι:

α) ο Β' όροφος δεν φέρει ποσοστό συνιδιοκτησίας αν και άτυπα ανήκει στην κόρη. Εφόσον η σύσταση Ο.Ι. αναφέρει ότι : "...η κόρη έχει το δικαίωμα υψούν απεριορίστως πάνω από το ισόγειο όροφο....", μπορεί να γίνει η δήλωση στο όνομα της; Δηλαδή μπορεί να μεταφραστεί ότι η κόρη έχει το δικαίωμα όλου του ύψους πάνω από το ισόγειο;

β) Διαπιστώθηκε διαφοροποίηση στα κουφώματα της Ο.Ι. του ισόγειου που είχε ενταχθεί στο Ν720/77 και είχε εξαιρεθεί της κατεδάφισης. Επίσης υπάρχουν και αυθαίρετες κατασκευές στην Ο.Ι. του Α' ορόφου.

Πώς πρέπει να διαχειριστώ τις αυθαίρετες κατασκευές όλης της οικοδομής, με μια κοινή δήλωση για γονείς και κόρη ή μία δήλωση για κάθε Ο.Ι. και τον αυθαίρετο Β' όροφο;

1) Η απάντηση είναι όχι. Δείτε σχετικά τις προηγούμενες Ε/Α 1875, 1970 και 1982 για το δικαίωμα υψούν.

2) Η καλύτερη λύση είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλα.

2301. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει κατασκευαστεί μια οικοδομή με Ο.Α. η οποία περιλαμβάνει:

(1) Στο υπόγειο: μπαζωμένο χώρο, κλιμακοστάσιο και μία αποθήκη

(2) Ισόγειο: μια κατοικία με μπαζωμένες βεράντες και κλιμακοστάσιο

(3) Α όροφος: μια κατοικία

Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκαν τα εξής:

(1) Υπόγειο: ο μπαζωμένος χώρος (ξεμπαζώθηκε) έχει μετατραπεί σε κατοικία, και η αποθήκη έχει μετατραπεί σε κατοικία, χωρίς να διαφοροποιηθούν οι διαστάσεις τους.

(2) Ισόγειο: έχουν κλείσει δύο Η/Χ οι οποίοι αποτελούν μέρος της κατοικίας, και ξεμπαζώθηκαν οι μπαζωμένες βεράντες και έγιναν αποθήκη και λεβητοστάσιο.

(3) Α' όροφος έχει κατασκευαστεί επιπλέον χώρος 10τ.μ. (κατοικία) και κλιμακοστάσιο

(4) έχει κατασκευαστεί απόληξη κλιμακοστασίου (δώμα)

(α) Πως θα υπολογίσω τα ποσοστά υπέρβασης της δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου και την Κατηγορία; Σημειώνεται ότι οι Η/Χ ισόγειου και η αποθήκη που έγινε κατοικία στο υπόγειο, έχουν τακτοποιηθεί με τον νόμο 3843/2010 αλλά ξαναυπολογίζονται στον ν. 4495/2017 και θα συμψηφιστούν τα πρόστιμα.

(β) Ελέγγω εάν οι ημιυπαίθριοι χώροι και η πρώην αποθήκη είναι μέχρι ποσοστό υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, εφόσον έχουν ενταχθεί στον ν. 3843/2010;

Α) Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Άρα, θα προσμετρηθούν ο μπαζωμένος χώρος που έχει μετατραπεί σε κατοικία και η αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κατοικία στο υπόγειο. Στο ισόγειο, οι δύο Η/Χ και στο Α όροφο η επέκταση κατά 10 τ.μ. της κατοικίας.

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,

...

δδ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»

Άρα, θα προσμετρηθούν ο μπαζωμένος χώρος που έχει μετατραπεί σε κατοικία και η αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κατοικία στο υπόγειο. Οι δύο Η/Χ στο ισόγειο εφόσον το εμβαδόν τους δεν παραβιάζει σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης (διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθούν ως κατηγορία 5), η αποθήκη και το λεβητοστάσιο που κατασκευάστηκαν στις μπαζωμένες βεράντες. Τα 10 τ.μ. της επέκτασης στον όροφο και το κλιμακοστάσιο.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.»

Άρα, η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Β) Από την στιγμή που οι χώροι που έχουν δηλωθεί με τον ν.3843/10 εντάσσονται ξανά στον ν.4495/2017 ακολουθείτε ότι περιγράψαμε παραπάνω.