

ΡΥΘΜΙΣΗ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ & ΣΥΝΑΦΩΝ ΧΩΡΩΝ - Ν.3843/2010

Με το Ν. 3843/10 επιτρέπεται, μετά την καταβολή ειδικού προστίμου, η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο, βάσει της οικοδομικής του άδειας, η οποία εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως 2/7/2009 και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης.

Χώροι που Ρυθμίζονται

Με τις διατάξεις αυτές αντιμετωπίζονται μόνο χώροι που έχουν προκύψει από υπερβάσεις δόμησης και αλλαγή χρήσης μέσα στο περίγραμμα του εγκεκριμένου όγκου νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

Εγκεκριμένος κτιριακός όγκος είναι το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή τη στέγη. Προϋπόθεση για τη διατήρηση της χρήσης των παραπάνω χώρων είναι να επιτρέπεται η **χρήση** αυτή από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής του ακινήτου.

- Ημιυπαίθριοι χώροι
- Πατάρια
- Σοφίτες
- Pilotis
- Υπόγειοι χώροι
- Χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων
- Αίθουσες κοινωνικών εκδηλώσεων
- Αρχιτεκτονικές προεξοχές
- Φωταγωγοί
- Αίθρια

Χώροι που ΔΕΝ Ρυθμίζονται

Δεν υπάγονται στη ρύθμιση αυτή χώροι που έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση του εγκεκριμένου όγκου της Οικοδομικής Άδειας. Επίσης ούτε η μετατροπή των παραπάνω χώρων σε χρήση απαγορευμένη στην περιοχή των ακινήτων.

- Κλεισμένα μπαλκόνια
- Κλεισμένες πέργκολες
- Σοφίτες πάνω από το συνολικό ύψος της οικοδομής
- Κατασκευές στον ακάλυπτο χώρο, στο δώμα
- Επιπλέον όροφοι, καθ' υπέρβαση της Ο.Α.
- Υπόγεια χωρίς ή εκτός Ο.Α.
- Αρχαία η νεώτερα μνημεία κηρυγμένα με το Ν.3028/02
- Τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια, τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιοτόπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους.
- Διατηρητέα κτίρια, κατά το μέρος που οι χώροι που ρυθμίζονται, αλλοιώνουν τα στοιχεία για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα
- Χώροι που αλλάζουν από κύρια χρήση σε κύρια χρήση και χώροι που αλλάζουν από βοηθητική χρήση σε βοηθητική χρήση (π.χ. γκαράζ σε αποθήκη).

Πλεονεκτήματα υπαγωγής στη ρύθμιση

- Αύξηση εμπορικής αξίας της ιδιοκτησίας.
- Επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.
- Απαλλαγή από την επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, σε περίπτωση καταγγελίας ή αυτεπάγγελτου ελέγχου από τις πολεοδομικές υπηρεσίες, έχοντας πληρώσει πολύ μικρότερο πρόστιμο.
- Αναστολή επιβολής προστίμων και κυρώσεων από όλες τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες (ΔΟΥ, ΙΚΑ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΕΣ κλπ.), σε περιπτώσεις που έχουν διαπιστωθεί οι υπερβάσεις που ρυθμίζονται. Επίσης επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων στα οποία υφίστανται χώροι που ρυθμίζονται με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Απαιτούμενα Δικαιολογητικά

1. Τεχνικά έγγραφα
 - Στέλεχος Ο.Α. και Τοπογραφικό
 - Κάτοψη Χώρου
2. Έγγραφο που συμπληρώνει ο ιδιοκτήτης
 - Αίτηση Ρύθμισης (εις διπλούν)
 - Υ.Δ. ιδιοκτήτη (εις διπλούν)
 - Εξουσιοδότηση
3. Λοιπά Δικαιολογητικά
 - Τεχνική Έκθεση μηχανικού
 - Παραστατικό αμοιβής μηχανικού (μαζί με παραστατικό παρακράτησης φόρου και λοιπών κρατήσεων)
 - Παράβολο Ελληνικού Δημοσίου (από ΔΟΥ)

ΔΟΣΕΙΣ – ΑΝΑΔΡΟΜΙΚΑ

Σύμφωνα με την τελευταία τροπολογία (Ν.3897/10), για τη ρύθμιση ημιυπαίθριων χώρων και άλλων χώρων που άλλαξαν χρήση, προβλέπονται τα εξής:

- Αυξάνεται ο αριθμός των δόσεων του προστίμου διατήρησης, σε 10 δόσεις εντός 30 μηνών για ακίνητα κατοικίας και σε 8 δόσεις εντός 32 μηνών για ακίνητα άλλης χρήσης.
 - Δεν οφείλονται αναδρομικά φόροι.
 - Οι χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3843/10 δεν λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης ασφαλιστικής νομοθεσίας. Ειδικά ως προς το φόρο ακίνητης περιουσίας και για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων, οι τακτοποιούμενοι χώροι συνεχίζουν να λαμβάνονται φορολογικά υπόψη όπως ήταν προ της τακτοποίησής τους.
- Οι τακτοποιούμενοι χώροι δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό των δημοτικών τελών.

Κόστος παραβόλου

Το παράβολο ανέρχεται σε 250€ για όλους τους η/υ χώρους ανά αυτοτελή ιδιοκτησία και στα 350€ για όλους τους υπόλοιπους χώρους, ανά αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν σε μια ιδιοκτησία υπάρχουν ταυτόχρονα η/υ χώροι και άλλοι χώροι που ρυθμίζονται, απαιτείται ένα παράβολο των 250€ και ένα παράβολο των 350€. Το παράβολο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται.

Κόστος ειδικού προστίμου

Το ύψος του ειδικού προστίμου υπολογίζεται ως εξής : $T.Z \times \tau.μ. \times \Sigma ντ.$

Όπου $T.Z.$ = Τιμή Ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπ. Οικονομικών
 $\tau.μ.$ = εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα όλων των χώρων που ρυθμίζονται, ανά αυτοτελή ιδιοκτησία

$\Sigma ντ.$ = συντελεστής που ορίζεται στους παρακάτω πίνακες

Τα παρακάτω ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτη κατοικία προσαυξάνονται κατά 30%, όταν πρόκειται για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στα οποία η τιμή ζώνης για τον υπολογισμό της αξίας τους είναι μεγαλύτερη από 1.000 ευρώ.

Εμβαδό δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου	Ακίνητο πρώτης κατοικίας	Ακίνητα άλλης κατοικίας	Ακίνητα άλλης χρήσης, πλην κατοικίας
ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%
ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

Το ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται μέχρι 28.10.2011 για τα ακίνητα κατοικίας και μέχρι 28.04.2012 για τα ακίνητα άλλης χρήσης (πλην κατοικίας). Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής κατά το χρόνο καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 10%.

Προσφερόμενες Υπηρεσίες των Μηχανικών της ΑΤΛΑΝΤΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.

- Ενημέρωση – Συμβουλευτική, Υπολογισμό Προστίμου
- Συμπλήρωση Εντύπων
- Τεχνική Έκθεση μηχανικού (με την ελάχιστη νόμιμη αμοιβή)
- Παραλαβή αντιγράφων από την πολεοδομία
- Διεκπεραίωση φακέλου στην πολεοδομία
- Συμπληρωματική Αποτύπωση του χώρου, όπου χρειάζεται

ΛΗΞΗ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 30.06.2011

Υπεύθυνος επικοινωνίας: Αλέξανδρος Τσαουσόγλου, τηλ. 2310531000, κιν. 6972020778, email : tsaousoglou@atlantisresearch.gr