



Σημαντικές εξελίξεις συνοδεύουν την επικείμενη λήξη (14.09.2012) των Αυθαιρέτων

Ο ιδιοκτήτης ακινήτου/ων σήμερα έχει να αντιμετωπίσει μια σειρά προκλήσεων και δυσκολιών στην διατήρηση και ανάπτυξη της περιουσίας του. Ο νόμος περί αυθαιρέτων είναι ευεργετικός όσο και περίπλοκος. Απαιτεί μια σοβαρή προσέγγιση και σημαντική διάθεση χρόνου σε ανάλυση και τεκμηρίωση των δεδομένων που συνεχώς ανανεώνονται.

Η νέα εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ ανακοινώθηκε στις 28/5 και περιλαμβάνει σημαντικές Διορθώσεις και Τροποποιήσεις. Μερικά από τα αποτελέσματα της ανάλυσης της ομάδας μηχανικών R&D του diloseto είναι τα εξής:

A. Ημιυπαίθριοι VS Αυθαίρετα

Διευκρινίζεται η διαδικασία ολικής ή/και μερικής **επιστροφής χρημάτων** σε περιπτώσεις που πλήρωσαν υπερτιμημένα πρόστιμα, ή πρόστιμα για περιπτώσεις που δεν τακτοποιούνται τελικά είτε με το νόμο Αυθαιρέτων είτε με αυτό των Ημιυπαίθριων .

Αποσαφηνίζεται η έννοια τακτοποίησης του ν. Ημιυπαίθριων σε σχέση με το ν. Αυθαιρέτων. Ο πρώτος **διατηρεί τη χρήση** που δηλώθηκε για 40 χρόνια, εντός όγκου, χωρίς δικαίωμα περαιτέρω αλλαγών, ενώ ο δεύτερος **δεν έχει περιορισμούς σε χρήση**, επομένως μπορεί να αλλάξει μετά την τακτοποίηση.

Πλέον, με διαδικασία αίτησης στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης μπορεί να πραγματοποιηθεί μετάβαση στο νόμο των αυθαιρέτων από αυτό των ημιυπαίθριων και να γίνει **χρήση των ευεργετικών διατάξεων** του πρώτου, **ακόμα και αν έχει περαιωθεί η διαδικασία**. Τα πρόστιμα είναι στις περισσότερες περιπτώσεις χαμηλότερα, υπάρχει η δυνατότητα συμψηφισμού των ποσών που έχουν καταβληθεί, ενώ δεν δεσμεύεται το τακτοποιημένο τμήμα και μπορεί να μετατραπεί επισήμως σε ό, τι χρειαζόμαστε, τηρώντας τους όρους των πολεοδομικών διατάξεων.

Συμπεράσματα:

- Η Ένταξη στο Ν. Αυθαιρέτων ή η μεταφορά από Ν. Ημιυπαίθριων συμφέρει και οικονομικά και από άποψη δυνατοτήτων μεταβίβασης, ανακαίνισης, αποπεράτωσης ημιτελών κατασκευών κλπ
- Δεν τίθεται θέμα λάθους ένταξης, ή λάθους καταβολής χρημάτων καθότι αποσαφηνίζεται η διαδικασία επιστροφής (σημαντική εξέλιξη για Δασικές περιοχές, ενόψει της ανάρτησης των χαρτών ή άλλες ιδιαίζουσες περιπτώσεις)
- Όποιος έχει επιβαρυνθεί με πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ακόμη και αν δεν έχει κάτι να τακτοποιήσει μπορεί να επωφεληθεί του νόμου για να τα διαγράψει.



ΠΑΝΕΛΛΑΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ & ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

B. Ο νόμος των Αυθαιρέτων μας αφορά όλους...

Ο έλεγχος του ακινήτου από ένα εξειδικευμένο μηχανικό (για αυθαιρεσίες που ίσως να μη γνωρίζουμε ότι φέρει το ακίνητο) είναι απαραίτητος και κρατάει για πάντα, ενώ η δυνατότητα τακτοποίησης είναι παροδική.

Η σύναψη οποιουδήποτε συμβολαίου δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σε περίπτωση κατά την οποία εκκρεμεί κάποια μη τακτοποιημένη αυθαιρεσία.

Με τις συνεχείς, σημαντικές διαφοροποιήσεις που προκύπτουν είναι σημαντική η ορθή και έγκαιρη ενημέρωση από το Σύμβουλο Μηχανικό σας, πολύ περισσότερο επειδή σε αρκετές περιπτώσεις εμπλέκονται διάφορες ειδικότητες μηχανικών και κατά περίπτωση εξειδικευμένα θέματα για αντιμετώπιση (αποχαρακτηρισμοί, φωτοερμηνείες, ενστάσεις, στατικά, ενεργειακές επιθεωρήσεις, κτηματολόγιο κλπ). Το call center του diloseto με αστική χρέωση πανελλαδικά 801 11 25 800 είναι διαθέσιμο 9-9 καθημερινά για να καλύψει τις ανάγκες σας σε ό, τι σας απασχολεί για την διασφάλιση και ανάπτυξη του ακινήτου σας. Επίσης επισκεφτείτε το www.diloseto.gr για να ενημερωθείτε για αυτό και άλλα σημαντικά θέματα.