

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.  
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/νση : Μεσογείων και  
εγκυκλίων

Τρικάλων 36

Ταχ. Κώδικας: 11526  
TELEFAX : 210 6918088  
ΠΕΧΩΔΕ

Πληροφορίες : Π. Ζέϊκου - Φ. Μορτάκης  
Γραμματέα ΠΕΧΩΔΕ

Τηλέφωνο : 210 6913407  
210 6915981

Αθήνα 25/8/2009

Αρ. Πρωτ. 35307

Προς  
τους αποδέκτες πολεοδομικών

Κοιν. : Γρ. Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ  
Γρ. Υφυπουργού

Γρ. Γενικού

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 40 και 41 του Ν. 3775/2009 (ΦΕΚ 122 Α /21-7-2009) "Κανόνες τεκμηρίωσης ενδοομιλικών συναλλαγών, κανόνες υποκεφαλαιοδότησης επιχειρήσεων, διαδικασία ταχείας αδειοδότησης και άλλες διατάξεις."

Σχετ. : Το υπ. αριθμ. πρωτ. 31613/23-7-2009 έγγραφο μας.

Με τις διατάξεις των άρθρων 40 και 41 του Ν. 3775/2009 :

1. τροποποιούνται διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού που αφορούν ημιυπαίθριους χώρους, υπέργειους χώρους στάθμευσης οχημάτων και υπόγειους βοηθητικούς χώρους,

2. ρυθμίζονται θέματα αλλαγής χρήσης ημιυπαίθριων και κλειστών υπέργειων και υπόγειων χώρων, σε κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί μέχρι και 2-7-2009 και καθορίζονται οι προϋποθέσεις, τα δικαιολογητικά και οι διαδικασίες για την τακτοποίηση τους, καθώς και οι συνέπειες για τους ιδιοκτήτες από την μη συμμετοχή τους στις σχετικές διαδικασίες και για τους αρμοδίους υπαλλήλους από την μη τήρηση των προθεσμιών που τίθενται.

Ειδικότερα :

1.- Τροποποιήσεις διατάξεων του ισχύοντος ΓΟΚ.

1.1.- Με την παρ. 1 του άρθρου 40 του Ν. 3775/2009, τροποποιούνται οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 11 του Ν. 1577/85 περί ΓΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 9 του Ν. 2831/2000 και ορίζεται ότι:

1. Δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, αντί του 40% που ίσχυε,

2. Η επιφάνεια των ημιυπαίθριων χώρων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 15% του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, αντί του 20% που είχε καθοριστεί με το άρθρο 9 του Ν. 2831/2000.

3. Οι ημιυπαίθριοι χώροι κατανέμονται αναλογικά ανά όροφο, περιορισμός που δεν υφίστατο.

4. Το πλάτος του ημιυπαίθριου χώρου παραμένει τουλάχιστον 2,50 μ. ενώ το βάθος ορίζεται μικρότερο ή ίσο του 1,80 μ., αντί του ελαχίστου 2,50 μ. που ίσχυε.

5. Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους, όπως ίσχυε. Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύει ο περιορισμός της αναλογικής κατανομής ανά όροφο.

6. Τα ανωτέρω ισχύουν και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο.

Οι παραπάνω νέες ρυθμίσεις αρχίζουν να ισχύουν για τις οικοδομικές άδειες οι αιτήσεις για την έκδοση των οποίων υποβάλλονται από 22-7-2009. Κατά συνέπεια οι άδειες των οποίων οι αιτήσεις έχουν υποβληθεί μέχρι και 21-7-2009, εκδίδονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις για τους ημιυπαίθριους χώρους. 1.2.- Με την παρ. 1 του άρθρου 41 προστίθεται μετά το εδάφιο (Αγ) της παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 1577/85 περί ΓΟΚ, εδάφιο (δ) σύμφωνα με το οποίο προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων.

1.3.- Με την παρ. 2 του άρθρου 41 ορίζεται ότι προκειμένου ο υπόγειος χώρος να μην προσμετράται στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, η οροφή του υπογείου σε κανένα σημείο από την οριστική στάθμη του πέριξ εδάφους δεν υπερβαίνει το 0,80 μ. αντί του 1,50 μ., που ίσχυε με την παρ. 1ββ του άρθρου 7 του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ).

1.4.- Επίσης, με την παρ. 2 του άρθρου 41 τροποποιείται η παρ. 1βη του άρθρου 7 του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ) και καθορίζεται ότι "οι υπέργειοι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην πυλωτή" δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

1.5.- Με την παρ. 3 του άρθρου 41 ορίζεται ότι τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις προσθήκης σε υφιστάμενα κτίρια.

1.6.- Με την παρ. 4 του άρθρου 41 ορίζεται ότι οι νέες διατάξεις που αφορούν τους χώρους στάθμευσης και την στάθμη της οροφής των υπογείων, εφαρμόζονται σε κτίρια των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται από 22-7-2009. Κατά συνέπεια, οι άδειες, των οποίων οι αιτήσεις έχουν υποβληθεί μέχρι και 21-7-2009 εκδίδονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις για τους χώρους αυτούς.

2.- Τακτοποίηση χώρων που έχουν αλλάξει χρήση.

2.1.- Με την παρ. 2 του άρθρου 40 του Ν.3775/2009 προβλέπεται ότι, ημιυπαίθριοι χώροι βάσει οικοδομικής αδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι και 2-7-2009, σε περίπτωση μετατροπής τους σε κλειστούς χώρους επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση τους, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου.

Επίσης, με το ίδιο άρθρο καθορίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για την τακτοποίηση τους.

2.2.- Με την παρ. 5 του άρθρου 41 προβλέπεται ότι, υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτηρίου (όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες κ.λ.π.) βάσει οικοδομικής αδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι και 2-7-2009, σε περίπτωση αλλαγής χρήσης επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου.

Επίσης, καθορίζεται ότι για την διατήρηση της ανωτέρω χρήσης εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 40, πλην του ύψους του παραβόλου.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις ο ιδιοκτήτης του χώρου πρέπει να υποβάλει σχετικό φάκελο στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας νομιμοποιείται στην υποβολή φακέλου για ολόκληρη την ιδιοκτησία οποιοσδήποτε εκ των συνιδιοκτητών. Σε περίπτωση ύπαρξης ψιλής κυριότητας και επικαρπίας νομιμοποιείται είτε ο ψιλός κύριος είτε ο επικαρπωτής. Ο φάκελος μπορεί να υποβληθεί και από νομίμως εξουσιοδοτημένο από τους ανωτέρω πρόσωπο.

Στον φάκελο περιλαμβάνονται:

α) αίτηση του ιδιοκτήτη, σύμφωνα με το υπόδειγμα 1,

β) υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 εις διπλούν, στην οποία εκτός από τα ατομικά στοιχεία, τον ΑΦΜ και τη ΔΟΥ φορολογίας του ιδιοκτήτη, περιλαμβάνεται συνοπτική περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του δαπέδου του χώρου, η χρήση, ο αριθμός της οικοδομικής άδειας και ο χρόνος έκδοσης της, σύμφωνα με το υπόδειγμα 2. Η δήλωση συνοδεύεται από κάτοψη του ορόφου στην οποία αποτυπώνεται ο ημιυπαίθριος χώρος, ή ο κλειστός υπέργειος ή υπόγειος χώρος,

γ) παράβολο υπέρ του δημοσίου ύψους 250 ευρώ για τους ημιυπαίθριους χώρους ή 350 ευρώ για τους υπέργειους και υπόγειους κλειστούς χώρους για κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται αλλά συμψηφίζεται με την εισφορά του εδ. (Γ) του άρθρου 40. Η είσπραξη του παραβόλου γίνεται με αποδεικτικό είσπραξης και όχι με έντυπα παράβολα, στον ΚΑΕ 3741 (σχ. το υπ' αρ. πρ. 1081377/4798-24/0016/19-8-2009 έγγραφο της 16ης Διεύθυνσης Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών).

2.3.- Οι ανωτέρω δηλώσεις καταχωρούνται σε ειδικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας (σελίδα βιβλίου - υπόδειγμα 3). Εάν ελλείπει το παράβολο του δημοσίου, η αίτηση θεωρείται μη υποβληθείσα.

2.4.- Ο αύξων αριθμός της καταχώρησης με την ημερομηνία κατάθεσης της αίτησης εγγράφεται επισημειωματικά (σφραγίδα - υπόδειγμα 4) επί της δήλωσης που υποβάλλεται εις διπλούν, ένα αντίγραφο της οποίας που φέρει την επισημείωση παραδίδεται στον αιτούντα.

2.5.- Τα υπό στοιχεία (α), (β), και (γ) δικαιολογητικά υποβάλλονται είτε απευθείας στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εντός ανατρεπτικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, είτε με συστημένη επιστολή εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών, από 21-7-2009.

3.- Διαδικασία ελέγχου και διαπίστωσης της πληρότητας

3.1.-0 έλεγχος πληρότητας του φακέλου γίνεται ως ακολούθως:

α) στην περίπτωση της απ' ευθείας υποβολής, κατά την κατάθεση της αίτησης ελέγχεται ο φάκελος και αν διαπιστωθούν ελλείψεις, εγχειρίζεται στον αιτούντα έντυπο με τις ελλείψεις αυτές (έντυπο - υπόδειγμα 5).

β) στην περίπτωση της συστημένης επιστολής, ο έλεγχος διενεργείται εντός 30 ημερών από την παραλαβή της και αν διαπιστωθούν ελλείψεις γνωστοποιούνται αυτές εγγράφως στον αιτούντα εντός της προθεσμίας αυτής (έντυπα - υπόδειγμα 5 και υπόδειγμα 6).

3.2.- Και στις δύο περιπτώσεις ο αιτών εντός 15 ημερών από την ενημέρωση του, προσκομίζει στην πολεοδομική υπηρεσία με αίτηση τα ελλείποντα στοιχεία και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της δήλωσης του αιτούντος με την ημερομηνία κατάθεσης της (σφραγίδα - υπόδειγμα 7).

#### 4.-Καταβολή εισφοράς

Με τα εδ. (Γ) έως (ΣΤ) της παρ. 2 του άρθρου 40 του Ν. 3775/2009, καθορίζονται το ύψος και τα σχετικά με την καταβολή εισφοράς για την τακτοποίηση της αλλαγής χρήσης του χώρου. Συγκεκριμένα : 4.1.- εδ. (Γ) της παρ. 2 του άρθρου 40:

1. Καταβάλλεται εισφορά ίση με το 10% της αξίας του κλειστού χώρου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του δαπέδου του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του ΥΠΟΙΟ κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης.

2. Ο υπολογισμός της εισφοράς γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου (υποδείγματα 8-1, 8-2, 8-3), το οποίο εγχειρίζεται ή αποστέλλεται στον αιτούντα εγγράφως εντός 40 ημερών από τη διαπίστωση πληρότητας του φακέλου. Το διαβιβαστικό (υπόδειγμα 9) χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής της εισφοράς.

3. Η εισφορά καταβάλλεται στην οικεία ΔΟΥ εντός έτους, δηλαδή μέχρι την 21-7-2010, ολόκληρη ή τμηματικά σε τρεις (3) ισόποσες δόσεις εκ των οποίων η πρώτη καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την ισχύ του νόμου δηλαδή μέχρι την 21-4-2010.

4. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής της εισφοράς με την Α' δόση - το αργότερο μέχρι 21 -4- 2010- παρέχεται έκπτωση 10%.

5. Για τους πολυτέκνους ιδιοκτήτες επιβάλλεται εισφορά μειωμένη κατά 50%.

Η εισφορά τακτοποίησης αλλαγής χρήσης ημιυπαίθριων και κλειστών χώρων κατατίθεται στην αρμόδια ΔΟΥ υπό ΚΑΕ 3831 (σχ. η υπ' αρ. πρ. 2/59996/25-8-2009 Απόφαση της 20ης Διεύθυνσης Προϋπολογισμού του Γ.Λ.Κ).

4.2.- Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της πολεοδομικής υπηρεσίας συνιστά πειθαρχικό παράπτωμα για τον αρμόδιο υπάλληλο.

Στην περίπτωση αυτή ο αιτών δεν στερείται του δικαιώματος τακτοποίησης και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

4.3.- εδ. (Δ) της παρ. 2 του άρθρου 40 : Στην περίπτωση σύμπραξης ιδιώτη μηχανικού, η αμοιβή του δεν δύναται να υπερβαίνει το 20% της ελαχίστης αμοιβής μελέτης που ισχύει για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

4.4.- εδ. (Ε) της παρ. 2 του άρθρου 40 : Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών με στοιχεία (α), (β), (γ) της παρ.2 εδ.(Α) του άρθρου 40, αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων στους υπό τακτοποίηση χώρους.

Τα παραστατικά εξόφλησης της εισφοράς της παρ. 2 (Γ) του άρθρου 40 προσκομίζονται με αίτηση στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία καταχωρεί σε ιδιαίτερη στήλη τα στοιχεία των παραστατικών στο τηρούμενο βιβλίο

των αντιστοιχών δηλώσεων και βεβαιώνει την περαίωση της διαδικασίας στο αντίγραφο της δήλωσης που έχει χορηγηθεί στον αιτούντα (σφραγίδα-υπόδειγμα 10).

Μετά την εξόφληση της εισφοράς δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, ούτε οποιασδήποτε άλλης μορφής για την διατηρούμενη νέα χρήση του χώρου.

Επίσης, δεν οφείλονται αναδρομικά οποιοδήποτε φόροι για μεταβιβάσεις του ακινήτου, εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί.

4.5.- εδ. (ΣΤ) της παρ. 2 του άρθρου 40 : Όλα τα ανωτέρω ισχύουν και εφαρμόζονται και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν καταβληθέντα ποσά προστίμων δεν αναζητούνται.

5.- Συνέπειες για τους μη συμμετέχοντες στην διαδικασία

Με το εδ. (Ζ) της παρ. 2 του άρθρου 40 ορίζεται ότι σε περίπτωση μη υποβολής αίτησης και δήλωσης ή μη εξόφλησης της εισφοράς στο σύνολο της : I. ο χώρος υπάγεται στις διατάξεις περί αυθαιρέτων, και II. επιβάλλονται πρόστιμα:

1. ανέγερσης, ίσο με το 30% της αξίας του αυθαιρέτου όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του ΥΠΟΙΟ κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης από την πολεοδομική υπηρεσία

2. διατήρησης, ίσο με το 5% της αξίας του αυθαιρέτου όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του ΥΠΟΙΟ κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης από την πολεοδομική υπηρεσία το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του από την μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδειάς.

Οι πολεοδομικές υπηρεσίες καλούνται να ελέγξουν μόνο την πληρότητα του φακέλου και να εφαρμόσουν τις διαδικασίες που προβλέπονται στον Ν. 3775/2009 για την τακτοποίηση της αλλαγής χρήσης των χώρων αυτών.

Πολεοδομικές παραβάσεις που τυχόν υπάρχουν στα κτίρια αντιμετωπίζονται με τις κείμενες διατάξεις και οι διατάξεις του Ν. 3775/2009 δεν εμπλέκονται στην αντιμετώπιση τους.

6.- Παράρτημα

Επισυνάπτεται παράρτημα που περιλαμβάνει αναλυτικά υποδείγματα εντύπων και σφραγίδων και συγκεκριμένα:

1. Την σελίδα του βιβλίου καταχώρησης της δήλωσης και των λοιπών στοιχείων της διαδικασίας (υπόδειγμα 3)

2. Τα έντυπα :

- . Αίτηση (υπόδειγμα 1)
- . Υπεύθυνη Δήλωση (υπόδειγμα 2)
- . Φύλλο καταγραφής ελλείψεων (υπόδειγμα 5)
- . Έγγραφο γνωστοποίησης ελλείψεων (υπόδειγμα 6)
- . Έντυπο υπολογισμού εισφοράς (υπόδειγμα 8-1, 8-2, 8-3)

. Έγγραφο καταβολής εισφοράς (υπόδειγμα 9)

3. Τις σφραγίδες :

- . Κατάθεσης -καταχώρησης της υπεύθυνης δήλωσης (υπόδειγμα 4)
- . Βεβαίωσης πληρότητας φακέλου (υπόδειγμα 7)
- . Βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας (υπόδειγμα 10)

Για οποιαδήποτε πρόσθετη διευκρίνιση ή πληροφορία, μπορείτε να επικοινωνείτε με την κα Π. Ζέϊκου, Διευθύντρια της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) του ΥΠΕΧΩΔΕ στο τηλέφωνο 210 6913407 και με τον κο Φ. Μορτάκη, τμηματάρχη ΔΟΚΚ, στο τηλέφωνο 210 6915981.

Ο Υφυπουργός ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Σταύρος Ελ. Καλογιάννης