

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ
ΜΕ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ**

Άρθρο 23

Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν.1577/1985 (Α΄ 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

- α) που υφίστανται προ του 1955 ή
- β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το ν.1337/1983 (Α΄ 33) ή
- γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α΄ 4) ή
- δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή
- ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α΄ 122) ή του ν. 3843/2010 (Α΄ 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή
- στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

3. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, αν:

- α) το ακίνητο βρίσκεται:
 - αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,
 - ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,
 - γγ) σε δημόσιο κτήμα,
 - δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,
 - εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
 - στστ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο,
 - ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια

των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α΄ 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (Α΄ 153) ή

γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή

δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.

4. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης του προηγούμενου εδαφίου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με την «Ταυτότητα Κτιρίου» κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α΄ 62) μετά την έναρξη τήρησής της και ρυθμίζεται κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

5. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

6. Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος,

Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 24

Δικαιολογητικά, διαδικασία υπαγωγής και ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου.

β. Εντός προθεσμίας δέκα (10) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος πρέπει να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμό και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές οι ζώνες, όπου επιτρέπεται η δόμηση.

γ. Στην περίπτωση των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών μηάρτια ακίνητα, εφόσον μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν θα υπαχθούν σε περιοχές προς πολεοδόμηση, μπορούν να διατηρηθούν εφόσον ο ιδιοκτήτης:

i) είτε έχει είτε αποκτήσει όμορο ή τμήμα όμορου άρθρου και οικοδομήσιμο γηπέδου ή όμορου οικοπέδου ή γήπεδο ή οικοπέδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του Δήμου της αυθαίρετης κατασκευής, έκτασης τουλάχιστον ίσης με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται (συμπληρωματικό ακίνητο), με την προϋπόθεση ότι στο συμπληρωματικό ακίνητο θα αποκλειστεί η δυνατότητα δόμησης. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή με μικρότερη τιμή ζώνης από το ακίνητο, το οποίο εξυπηρετεί για τη συμπλήρωση της αρτιότητας. Για την πλήρωση της παραπάνω προϋπόθεσης ο ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετική συμβολαιογραφική δήλωση στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο και καταχωρίζεται στο κτηματολόγιο. Η παραπάνω δήλωση δεσμεύει κάθε πρόσωπο, που αποκτά εμπράγματο δικαίωμα στο συμπληρωματικό ακίνητο. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν μπορεί να αξιοποιηθεί σύμφωνα με το εδάφιο α' για την πλήρωση της αρτιότητας άλλου μηάρτιου ακινήτου, στο οποίο έχει κατασκευαστεί μη νόμιμο κτίσμα ή

ii) καταβάλει ειδικό πρόστιμο το ύψος του οποίου υπολογίζεται με βάση εμβαδόν ίσο με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται, επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτίσματος και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, και το οποίο κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Πράσινου Ταμείου με την ονομασία «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο». Για την καταβολή, απόδοση και διάθεση του ποσού των προστίμων του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων 24 και 25,

iii) είτε έχει είτε αποκτήσει τμήμα όμορου άρθρου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή οικοπέδου ή γήπεδο ή οικοπέδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του δήμου της αυθαίρετης κατασκευής μικρότερο του υπό ii) αναφερόμενου, το οποίο δεν καλύπτει την υπολειπόμενη αρτιότητα και καταβάλει και ειδικό πρόστιμο για την επιπλέον υπολειπόμενη αρτιότητα, σύμφωνα με τα οριζόμενα υπό iii).

Μόνο για την εφαρμογή των διατάξεων των παραπάνω εδαφίων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η κατάτμηση άρθρων και οικοδομήσιμων ακινήτων σε μηάρτιο και μη οικοδομήσιμο ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη συμπλήρωση της υπολειπόμενης αρτιότητας. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει μετά την κατάτμηση το εναπομείναν ακίνητο να παραμένειάρτιο και οικοδομήσιμο.

Η εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 δεν απαλλάσσει τον ιδιοκτήτη από την υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24.

2. Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

α. Αίτηση.

β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (εις διπλούν) στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.), η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει, το εμβαδόν και η χρήση της κατασκευής που εμπίπτει στη ρύθμιση της παραγράφου 1, η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης σε αυτό, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο κύριας και μοναδικής κατοικίας της παραγράφου 1Α, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης, καθώς επίσης δηλώνεται ρητά ότι δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 23. Η δήλωση συνοδεύεται από την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) και από τεχνική έκθεση που συμπληρώνεται από αρμόδιο μηχανικό. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης και το εμβαδόν της και η χρήση της, καθώς και δήλωση για το αν πρόκειται για κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένη (όπως στεγασείς και επικαλύψεις από λαμαρίνα, σανίδες) από ευτελή υλικά (πρόχειρη κατασκευή). Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται φωτογραφίες όλων των όψεων της κατασκευής, αντίγραφα του στελέχους, του τοπογραφικού διαγράμματος της αδειας, της κάτοψης του ορόφου, όπου εμφανίζεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του πα-

ρόντος και τα σχέδια τομής σε κλίμακα 1: 100. Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί επισυνάπτονται όλα τα παραπάνω στοιχεία πλην του στελέχους, που αποτυπώνουν την κατάσταση του ακινήτου. Επιπλέον στις προαναφερθείσες περιπτώσεις, καθώς και σε κάθε περίπτωση κτίσματος ή κατασκευής στις εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο, υποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ'87) που περιέχει απόσπασμα χάρτη με προσδιορισμό της θέσης του ακινήτου. Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου απαιτείται για τις περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια, όπου υπάρχει οικοδομική άδεια. Διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται για κάθε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή γήπεδο και σε κάθε περίπτωση «φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής» σύμφωνα με το παράρτημα του παρόντος και:

α) εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατοικίας, τουριστικά καταλύματα ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στην επόμενη περίπτωση ββ' συμπληρωμένο δελτίο ελέγχου δομικής τρωτότητας του φέροντα οργανισμού, συνοδευόμενο από αναλυτική τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και φωτογραφίες. Η τεχνική έκθεση θα βασίζεται σε μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο, που θα περιγράφει το σύστημα του φέροντος οργανισμού, καθώς και τυχόν εμφανείς βλάβες,

ββ) εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κοινωφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού, περιθαλψής, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ Α.Ε. που υπάγονται στην παραπάνω περίπτωση αα' μελέτη στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού, η οποία θα περιλαμβάνει: i) γεωμετρική τεκμηρίωση στοιχείων και διάταξης του φέροντα οργανισμού, ii) αποτίμηση της ποιότητας των υλικών του φέροντα οργανισμού, iii) μελέτη επάρκειας του κτιρίου για δεδομένη στάθμη επιτελεστικότητας (σεισμικός συντελεστής), iv) πρόταση ενισχύσεων του υφισταμένου φορέα, εάν απαιτείται, v) αντισεισμικό έλεγχο με το σεισμικό συντελεστή που ίσχυε στην περίοδο κατασκευής του αυθαιρέτου και τον δηλώνει ο ιδιοκτήτης.

Στο σώμα της αίτησης και της υπεύθυνης δήλωσης πρέπει να βεβαιώνεται από δημόσια αρχή η γνησιότητα της υπογραφής του αιτούντος. Η υπεύθυνη δήλωση θα συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία θα αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης.

Στην περίπτωση κτιρίων που δεν έχουν χρήση κατοικίας απαιτείται και τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εφόσον υπάρχουν.

γ. Παράβολο/αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τ.μ., 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 50 τ.μ. και μέχρι 100 τ.μ. ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 200 τ.μ., 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι

1.000 τ.μ., 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 1.000 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ. και 6.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω ποσών και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

δ) Εντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6.

Τα παραπάνω δικαιολογητικά υποβάλλονται με πλήρη ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού του.

Με απόφαση των αρμόδιων Υπουργών καθορίζονται οι νόμιμες, κατά την έννοια του ν. 3919/2011, αμοιβές των μηχανικών για τη σύνταξη της βεβαίωσης της παρ. 4 του άρθρου 23 και για όλες τις ενέργειες και μελέτες που συνυποβάλλονται σύμφωνα με τα παραπάνω.

Αίτηση για την υποβολή στις διατάξεις του παρόντος μπορούν να υποβάλλουν και όσοι έχουν λάβει έγκριση εξαγοράς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3147/2003.

Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

Στην ίδια περίπτωση και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

Ειδικά στην περίπτωση των δωματίων, στα οποία υπάρχει με βάση νόμιμο τίτλο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, την αίτηση μπορεί να υποβάλει ο δικαιούχος της χρήσης συγκύριος χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

3. Η υποβολή των παραπάνω α', γ' και δ' δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή στο ΚΕΠ του Δήμου από 1.10.2011 μέχρι 30.11.2011. Τα υπό β' δικαιολογητικά υποβάλλονται εντός τεσσάρων (4) μηνών από τις 30.11.2011. Τα ΚΕΠ αποστέλλουν τα δικαιολογητικά στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εντός 15 ημερών. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία διαπιστώνει μόνο την πληρότητα των παραπάνω δικαιολογητικών. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος μόνο της πληρότητας του φακέλου γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση διαβίβασης μέσω ΚΕΠ ή με συστημένη επιστολή ο έλεγχος μόνο της πληρότητας, γίνεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή τους, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις εφόσον υπάρχουν ελλείψεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην πολεοδομική υπηρεσία τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

4. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους

της πολεοδομικής υπηρεσίας δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στη ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

5. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αύξων αριθμός της καταχώρισης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της αίτησης, το οποίο παραλαμβάνει ο αιτών από την πολεοδομική υπηρεσία. Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, οι ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που ορίζεται στην παράγραφο 6.

6. α. Ο φερόμενος ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης που δηλώνεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους καταβάλλει ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της, επί την τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον υποβληθούν εμπρόθεσμα η αίτηση και τα δικαιολογητικά της παρ. 2 επί το συντελεστή 15 % και επί τους συντελεστές που ορίζονται στον πίνακα του παραρτήματος του παρόντος ανάλογα με την κατηγορία και το είδος του αυθαίρετου (τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων).

Για την εύρεση του προστίμου κάθε κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της κατηγορίας και του είδους αυτού για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

β. Ειδικά για αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας, συνολικής επιφάνειας μέχρι είκοσι (20) τ.μ. και εφόσον το μέγεθος αυτό δεν υπερβαίνει το ποσοστό 20% της επιτρεπόμενης επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας, βρίσκεται εντός οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου και δεν υπερβαίνει ποσοστό 10% του επιτρεπόμενου ύψους βάσει της οικοδομικής άδειας μετρούμενο από τη στάθμη του περιβάλλοντα χώρου που ορίζεται στην άδεια αυτή, το πρόστιμο καθορίζεται σε ποσόν χιλίων πεντακοσίων (1.500) ευρώ για ακίνητα σε εκτός σχεδίου περιοχές, σε δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ για ακίνητα που βρίσκονται σε εντός σχεδίου και εντός οικισμών περιοχές με τιμή ζώνης έως δυόμιση χιλιάδες (2.500) ευρώ και σε τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ για περιοχές με τιμή ζώνης μεγαλύτερη από δυόμιση χιλιάδες (2.500) ευρώ.

γ. Στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση αφορά κτίριο, που χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα, εφόσον έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις, που επιτρέπουν τη λειτουργία του μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το παραπάνω ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σε εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.

7. Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνε-

ται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο δημοτικό διαμέρισμα του αυθαίρετου και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτό, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο Δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο.

8. α. Σε περίπτωση που το ποσό του προστίμου μετά την καταβολή του παραβόλου είναι μικρότερο των τετρακοσίων (400) ευρώ καταβάλλεται εφάπαξ χωρίς έκπτωση μέχρι τις 31.12.2011. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται από τον μηχανικό σε έντυπο ειδικής ηλεκτρονικής εφαρμογής του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του ΤΕΕ, θεωρείται προσωρινά από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και επιδίδεται άμεσα ή αποστέλλεται στον αιτούντα εντός τριάντα (30) ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω προστίμου. Μέχρι την εξόφληση του ποσού του ενιαίου ειδικού προστίμου το έντυπο αυτό θεωρείται οριστικά από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μετά από έλεγχο της ορθότητας του ύψους του προστίμου.

β. Το πρόστιμο καταβάλλεται εντός τριάντα (30) μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός τριάντα έξι (36) μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης από την έναρξη ισχύος του νόμου, τμηματικά σε ισόποσες δόσεις, ο αριθμός των οποίων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εκ των οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

γ. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των παραπάνω δόσεων επιβάλλεται προσαύξηση 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης. Η ίδια προσαύξηση επιβάλλεται σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής των δόσεων των προστίμων, που επιβάλλονται δυνάμει των διατάξεων του ν. 3843/2010, μόνο για τις καθυστερούμενες μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος δόσεις.

Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής της πρώτης δόσης ή μη καταβολής τριών συνεχόμενων δόσεων ο υπόχρεος εκπίπτει του δικαιώματος της υπαγωγής στη ρύθμιση.

δ. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 6 το πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, χωρίς έκπτωση και μέχρι 31.12.2011. Σε περίπτωση παρέλευσης της παραπάνω προθεσμίας το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται σε ποσοστό 3% για κάθε μήνα καθυστέρησης. Η οριστική εξόφληση δεν μπορεί να καθυστερήσει πέραν των τριών μηνών από τον προβλεπόμενο χρόνο.

ε. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

9. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην παράγραφο 5. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο,

σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα. Ειδικά για τις πρόχειρες κατασκευές απαιτείται για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξη τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτό τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε πολεοδομικής υπηρεσίας και αποτελείται από:

α. έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β. έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητάς της, με τον αναπληρωτή του,

γ. έναν αρχιτέκτονα μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος.

Σε κάθε περίπτωση αποκλείονται ενδεικτικά κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής ή στις οποίες η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών μεταξύ τους και με το δάπεδο δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο ή η κατάσταση, η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία των χρηστών ή η κατασκευή δεν είναι μορφολογικά συμβατή με το υπόλοιπο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο ή είναι μεγαλύτερες από 100 τ.μ..

10. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τις κατασκευές ή χρήσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 1 για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.

11. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης

και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμψηφισμός. Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται. Ανεισπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται.

12. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου για την αλλαγή της χρήσης δεν συνεπάγεται αλλαγή αυτών από άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

13. Μετά την 1.1. 2012 και ανά τρίμηνο, οι πολεοδομικές υπηρεσίες αποστέλλουν χωρίς καθυστέρηση σε ηλεκτρονική μορφή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής συγκεντρωτικά στοιχεία ανά δήμο για το σύνολο των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, τη συνολική επιφάνεια των κατασκευών ή χρήσεων που διατηρούνται, τα συνολικά ποσά των προστίμων, καθώς και ακριβή αντίγραφα του ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου όπου καταχωρήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις.

14. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, γίνεται ειδική μνεία για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων στις ρυθμίσεις αυτές κατά την απεικόνισή τους σημειώνεται η υπαγωγή αυτή και πέραν των όσων ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 23, επισυνάπτεται η βεβαίωση της καταχώρισης που προβλέπεται στην παράγραφο 5.

15. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περι αυθαίρετων διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι, η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

16. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώνονται, δεν κωλύει καθ' οιονδήποτε τρόπο τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αν το ακίνητο ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, ενώ συνυπολογίζεται προκειμένου για έκδοση άδειας νομιμοποίησής τους με το πρόστιμο που τους αναλογεί.

17. Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5, μπορεί να επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους, ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επηρεάζουν το κτίσμα σε όγκο. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελ-

λητή στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ.). Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες δικαιολογητικά που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

18. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παραβόλου της παρ. 2γ. Τα ακίνητα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.

19. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και λιθόκτιστα κτίσματα, τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξη του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983.

20. Οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των Ο.Τ.Α. και της Δ.Ε.Η. Α.Ε. υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος ως εξής : α) για όσες εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του ν.1337/1983 μόνο με την υποβολή των υπό α' έως γ' δικαιολογητικών της παρ. 2 και χωρίς την υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και β) για όσες εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 με την υποβολή των υπό α' έως γ' δικαιολογητικών της παρ. 2 και την καταβολή ποσοστού 10 % του ενιαίου ειδικού προστίμου.

21. Σε κάθε περίπτωση στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υπάγονται κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 1138) αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού, καθώς και σε υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα των περιοχών του άρθρου 4 παράγραφοι Β2 και Β3 του παραπάνω Ειδικού Πλαισίου περιοχές που έχουν αναγνωριστεί από τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

22. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυναμικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, καθώς και των τελών του ν. 25/1975 και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989, όπως ισχύουν και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Για τη χρήση κατοικίας κατά τον υπολογισμό της αξίας

για την επιβολή οποιουδήποτε φόρου (φόρος μεταβίβασης, κληρονομιάς, ακίνητης περιουσίας, ΤΑΠ, προσδιορισμός τεκμηρίου διαβίωσης) για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, τα πατάκια που πολεοδομικά δεν αποτελούν όροφο και τις σοφίτες, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.

23. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, με κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών του εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η ανάπτυξη και η αρχική διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στις αρμόδιες υπηρεσίες και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης. Ειδικότερα μπορεί να καθορίζεται ότι το έντυπο και η αίτηση μπορούν να αποσταλούν ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και στη συνέχεια να εκδίδεται μονοσήμαντος αριθμός της αίτησης, ο οποίος συνιστά αριθμό πρωτοκόλλου και με βάση τον οποίο θα γίνονται οι πληρωμές του προστίμου, προσωρινός υπολογισμός του προστίμου και των δόσεων. Με τον προσωρινό υπολογισμό, την έκδοση του αριθμού της αίτησης αυθαίρετου και το αποδεικτικό είσπραξης του παραβόλου ξεκινά η εξόφληση του ποσού του προστίμου. Με την έκδοση της παραπάνω απόφασης μπορεί να καθορίζεται ότι η διαδικασία της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της, και παύει η ισχύς των διατάξεων, που προβλέπουν τη διεκπεραίωση της διαδικασίας με την υποβολή έντυπων δικαιολογητικών.

Άρθρο 25

Μέτρα για τη θελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος

1. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που εισπράττεται κατά το προηγούμενο άρθρο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται στο πλαίσιο των στόχων και των αρχών του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής ιδίως για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών για το χρόνο αναστολής του άρθρου 24 παρ. 1, την εξισορρόπηση του ελλειμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων, για την κατεδάφιση αυθαίρετων και τον καθορισμό ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην επόμενη παράγραφο, εντός του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι κατασκευές και χρήσεις που δηλώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή και, κατ' εξαίρεση, σε όμορους Ο.Τ.Α. που παρουσιάζουν έλλειμμα γης ή χρήζουν πολεοδομικής εξυγίανσης και περιβαλλοντικής αποκατάστασης. Τα παραπάνω ποσά αποδίδονται άμεσα για την επίτευξη των παραπάνω σκοπών μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής. Για το σκοπό αυτόν εντός τριών (3) ετών οι Δήμοι υποβάλλουν συγκεκριμένες προτάσεις και μελέτες για την υλοποίησή τους.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού καθορίζεται η διαδικασία και τα ποσοστά διάθεσης του παραπάνω ποσού και οι δικαιούχοι τους, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Από το παραπάνω ποσό ποσοστό έως 15%, το οποίο καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης αποδίδεται υπέρ των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης και κατανέμεται σε αυτούς με απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης

2. Κατά την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους Δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός εκάστου πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α.. Στις ζώνες αυτές, οι οποίες πρέπει να έχουν λειτουργική σύνδεση με τις πολεοδομημένες ή και προς πολεοδόμηση περιοχές του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιαστικά ο ισχύων συντελεστής δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου και ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., όπως ιδίως χώροι ανακύκλωσης υλικών και συσκευασιών, χώροι οργανωμένης διαχείρισης απορριμμάτων, αμαξοστάσια μέσω μαζικής μεταφοράς, κοιμητήρια κ.λπ.. Οι χώροι κοινωφελών χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφάνειας των καθοριζόμενων κατά τα ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α.. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να απλοποιούνται οι διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και να συντέμνονται οι σχετικές προθεσμίες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των παραπάνω ζωνών και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 26 **Ειδικές διατάξεις**

1. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Μητρώο Κατασκευών, στο οποίο καταγράφονται όλες οι κατασκευές. Ως πρώτη βάση για το μητρώο χρησιμοποιούνται στοιχεία από τις βάσεις δεδομένων φορέων του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάρτισης του Μητρώου και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

2. Στην περίπτωση κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 24 έως 31.12. 2011 και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή

του δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο και επέρχονται οι συνέπειες των παραπάνω διατάξεων.

3. Δεν λαμβάνεται υπόψη ο μειωτικός συντελεστής της κύριας και μοναδικής κατοικίας, σύμφωνα με το παράρτημα του παρόντος, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000). Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, που βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.

4. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα μέρηματα αυτών που είναι λειτουργικά άσχετα με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

5. Σε κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, τα οποία έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια με χρήση εμπορικού κέντρου, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, με την επιφύλαξη ειδικών μεταβατικών διατάξεων.

Άρθρο 27 **Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων κατασκευών/ χρήσεων**

1. Αν δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 24, εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαίρετων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαίρετου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαίρετου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαίρετου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαίρετου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος εγκατάστασης του κτιρίου από την ανέγερσή του ή την εγκατάσταση της χρήσης μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών και την επαναφορά της χρήσης ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

2. Ποσοστό, που καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υ-

πουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής των παραπάνω προστίμων, αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο.

3. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή άλλη αρμόδια αρχή, που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, αποκλείεται η υπαγωγή στη διαδικασία αναστολής του παρόντος νόμου, τυχόν πράξη αναστολής ανακαλείται και εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 24, η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης (ΕΥΕΚΑ), όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 28, διενεργεί έλεγχο επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα παραπάνω.

4. Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από τους υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. για βεβαίωση και είσπραξη.

Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από δεκαπέντε (15) ημέρες έως τρεις (3) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο πειθαρχικώς προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου κατά τα προηγούμενα εδάφια.

Άρθρο 28

Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων

1. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες δεν θα υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.

2. Η Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων (ΕΥΚ), που συστάθηκε με το ν. 3818/2010 μετονομάζεται σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ) και υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ), που έχει συσταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφοι 4, 5, 6 και 7 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και του π.δ. 165/2003 (Α' 137).

3. Οι αρμοδιότητες της ΕΥΕΚΑ, εκτός αυτών που έχουν δοθεί στην ΕΥΚ, επεκτείνονται σε όλα τα δάση, τις δασικές, αναδασωτέες και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς επίσης και σε άλλα ευαίσθητα οικοσυστήματα, στον αιγιαλό-παραλία, σε ποτάμια, λίμνες και ρέματα, σε αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει σε προστατευόμενες περιοχές της χώρας, σε συνεργασία με το αρμόδιο Τμήμα Γ' της ΕΥΕΠ. Ειδικότερα η ΕΥΕΚΑ έχει αρμοδιότητα για:

α) τον εντοπισμό και τον έλεγχο αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών, σε συνεργασία με τις αρμόδιες Υπηρεσίες οι οποίες μεριμνούν για την έκδοση των πράξεων απομάκρυνσης των αυθαιρέτων, σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία,

β) την παρακολούθηση των διαδικασιών καθαίρεσης και κατεδάφισης και την εκτέλεση των σχετικών πράξεων και

γ) τη μέριμνα για την απομάκρυνση των αυθαιρέτων κατασκευών και για την ορθή διάθεση των οικοδομικών αποβλήτων (μπάζων) και την αποκατάσταση του περιβάλλοντος από τυχόν περιβαλλοντική ζημιά.

4. Η ΕΥΕΚΑ εκτελεί τις αποφάσεις κατεδάφισης με δικά της μηχανικά μέσα ή με μέσα ιδιωτικών επιχειρήσεων, μετά από σύναψη σχετικών συμβάσεων. Για το σκοπό αυτόν, τηρείται σε κάθε αποκεντρωμένη Διοίκηση μητρώο, στο οποίο εγγράφονται οι ιδιωτικές επιχειρήσεις, που έχουν τη δυνατότητα να εκτελέσουν πρωτόκολλα κατεδάφισης. Το μητρώο αυτό διαβιβάζεται στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές.

Σε κάθε περίπτωση αδυναμίας εκτέλεσης των αποφάσεων κατεδάφισης λόγω της άρνησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνάψουν τις σχετικές συμβάσεις η ΕΥΕΚΑ ενημερώνει πάραυτα τις αρμόδιες και τις οικείες Αστυνομικές Αρχές, οι οποίες και θα αναλαμβάνουν την κίνηση της διαδικασίας πολιτικής επιστράτευσης του άρθρου 41 του ν. 3536/2007 σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιβάλλεται και πρόστιμο ύψους από 6.000 έως 10.000 ευρώ στις παραπάνω επιχειρήσεις.

Η ΕΥΕΚΑ μπορεί επίσης να προβεί σε κατεδάφιση με ελεγχόμενη χρήση εκρηκτικών μετά από σύναψη σχετικών συμβάσεων με εξειδικευμένες εταιρείες.

Οι Αστυνομικές Αρχές οφείλουν να παράσχουν τη συνδρομή τους για την πραγματοποίηση της κατεδάφισης, εφόσον τους ζητηθεί. Ανάλογη υποχρέωση έχουν και οι λοιπές κρατικές αρχές όπως και οι Ο.Τ.Α., κυρίως με τη διάθεση μηχανικών μέσων και προσωπικού.

Στην περίπτωση που κατά την αυτοψία της ΕΥΕΚΑ ή των άλλων αρμόδιων Υπηρεσιών βρεθούν εργαζόμενοι να εκτελούν οποιαδήποτε εργασία κατασκευής αυθαίρετου ή άλλης παράνομης επέμβασης, για αυτούς ακολουθείται αυτόφωρη διαδικασία και γίνεται σχετική αναγγελία στον ασφαλιστικό τους φορέα. Στην περίπτωση που βρεθούν μηχανικά μέσα ή άλλα υλικά (ξυλότυπος, μεταλλότυπος) κατάσχονται. Αυτά εκποιούνται μετά την επικύρωση της κατάσχεσης από το αρμόδιο δικαστήριο και σε περίπτωση αγónου της εκποίησης, καταστρέφονται. Το προκύπτον από την εκποίηση τίμημα κατατίθεται στο Πράσινο Ταμείο και στην περίπτωση που αφορά σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις ή δημόσιες χορτολιβαδικές, υπέρ του ειδικού φορέα δασών του Πράσινου Ταμείου. Ως μεσεγγυούχος και ευθυνόμενος για τη φύλαξη των κατασχεμένων υλικών, ορίζεται η ΕΥΕΚΑ.

Η ΕΥΕΚΑ συνεργάζεται με τον ΟΚΧΕ και την εταιρεία «Κτηματολόγιο Α.Ε.» για την ανάθεση τηλεπισκόπησης ή αεροφωτογράφισης της χώρας, καθώς και για τη χρήση των παραπάνω μεθόδων σε περιοχές προτεραιότητας της χώρας προκειμένου να παρακολουθούνται οι μεταβολές στη δόμηση και να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν αυθαίρετες κατασκευές. Δυνάμει των διατάξεων του ν. 3882/2010, η ΕΥΕΚΑ μπορεί να αξιοποιήσει τα αρχεία αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων, καθώς και πάσης φύσεως χαρτογραφικό υλικό στην κατοχή φορέων του Δημοσίου προκειμένου να εντοπίσει αυθαίρετα για τα οποία δεν έγινε τακτοποίηση σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

5. Ο κύριος κτίσματος που κρίνεται ως κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστα-