



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

**1. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Β΄**

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180

Ταχ. Κώδικας : 17778, Ταύρος

Τηλέφωνο : 2131410514

E-mail : [defk@aaade.gr](mailto:defk@aaade.gr)

**2. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄ & Β΄**

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180

Ταχ. Κώδικας : 17778, Ταύρος

Τηλέφωνο : 2131410.....

E-mail : [deef@aaade.gr](mailto:deef@aaade.gr)

**ΕΞ ΕΠΕΙΓΟΝ**

**Αθήνα, 17 Ιουνίου 2026  
Ο.**

**ΠΡΟΣ: ΠΙΝΑΚΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

**ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων πρώτου, 135, 138, 141, 142, 177 παρ. 5, 263 παρ. 3, 367, 382, 392, 394, 412, 422, 439, 440 και δεύτερου του ν. 5306/2026 «Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»» (Α' 88)**

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

**A) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ**

Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων πρώτου, 135, 138, 141, 142, 177 παρ. 5, 263 παρ. 3, 367, 382, 392, 394, 412, 422, 439, 440 και δεύτερου του ν. 5306/2026 «Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»» (ΦΕΚ Α' 88/08.06.2026).

**B) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ**

Κοινοποίηση των διατάξεων των κάτωθι άρθρων του ν. 5306/2026:

1. του άρθρου πρώτου «Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»»
2. του άρθρου 135 «Φορολογικές απαλλαγές»
3. του άρθρου 138 «Εξουσιοδοτικές διατάξεις»
4. του άρθρου 141 «Εισφορά σε χρήμα»

5. του άρθρου 142 «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων»
6. του άρθρου 177 παρ. 5 «Διαδικασία απαλλοτρίωσης με επίσπευση του Δημοσίου»
7. του άρθρου 263 παρ. 3 «Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου»
8. του άρθρου 367 «Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις»
9. του άρθρου 382 «Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων»
10. του άρθρου 392 «Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων»
11. του άρθρου 394 «Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών»
12. του άρθρου 412 «Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων»
13. του άρθρου 422 «Ένδικα βοηθήματα και μέσα»
14. του άρθρου 439 «Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης»
15. του άρθρου 440 «Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος»
16. του άρθρου δεύτερου «Εναρξη ισχύος»

#### Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

1. Το άρθρο πρώτο αφορά στην κύρωση του Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς».
2. Το άρθρο 135 αφορά σε φορολογικές απαλλαγές.
3. Το άρθρο 138 αφορά σε εξουσιοδοτικές διατάξεις.
4. Το άρθρο 141 αφορά στην εισφορά σε χρήμα.
5. Το άρθρο 142 αφορά στον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων.
6. Η παρ. 5 του άρθρου 177 αφορά στο περιεχόμενο της έκθεσης προεκτίμησης η οποία συντάσσεται στα πλαίσια της διαδικασίας απαλλοτρίωσης με επίσπευση του Δημοσίου
7. Η παρ. 3 του άρθρου 263 αφορά στους όρους δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου.
8. Το άρθρο 367 αφορά στην απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις.
9. Το άρθρο 382 αφορά στον τρόπο καταβολής και απόδοσης προστίμων.
10. Το άρθρο 392 αφορά στην αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων.
11. Το άρθρο 394 αφορά στις ενέργειες των αρμόδιων υπηρεσιών.
12. Το άρθρο 412 αφορά στην υπαγωγή στο νόμο αυθαίρετων κατασκευών κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων.
13. Το άρθρο 422 αφορά στη δυνατότητα άσκησης ένδικων βοηθημάτων και μέσων.
14. Το άρθρο 439 αφορά στις υπερβάσεις δόμησης και στις αλλαγές χρήσης.
15. Το άρθρο 440 αφορά στην επιβολή πρόστιμου διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος.

16. Το άρθρο δεύτερο αφορά στην έναρξη ισχύος του κοινοποιούμενου νόμου.

Σας κοινοποιούμε συνημμένα για ενημέρωση και εφαρμογή τις διατάξεις των άρθρων πρώτου, 135, 138, 141, 142, του άρθρου 177 παρ. 5, του άρθρου 263 παρ. 3, 367, 382, 392, 394, 412, 422, 439, 440 και δεύτερου του ν. 5306/2026 (Α' 88) «Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»», ως ακολούθως:

#### **Άρθρο πρώτο**

#### **Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»**

Με το άρθρο πρώτο του κοινοποιούμενου νόμου κυρώνεται, σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 του άρθρου 76 του Συντάγματος και το άρθρο 11 του ν. 4447/2016 (Α' 241), ο παρών Κώδικας Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» και προβλέπεται ότι αναφορές της κείμενης νομοθεσίας στον παρόντα Κώδικα γίνονται ως «Κώδικας Χωροταξίας - Πολεοδομίας» ή ως «Κώδικας Νικόλαος Ταγαράς».

#### **Άρθρο 135**

#### **Φορολογικές απαλλαγές**

Με τις διατάξεις του άρθρου 135 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Η απόκτηση κυριότητας με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατ' εφαρμογή του ν. 947/1979 (Α' 169) από το Δημόσιο, δήμο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό ή ανάδοχο φορέα, από αυτούς που αναφέρονται στα άρθρα 33 και 46, απαλλάσσεται συνολικώς από τον φόρο μεταβίβασης, καθώς και κάθε άλλον φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ δήμου ή οποιουδήποτε άλλου Ν.Π.Δ.Δ..

2. Απαλλάσσονται πλήρως από τον φόρο μεταβίβασης καθώς και από κάθε άλλο φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υφιστάμενο ή που επιβάλλεται υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ δήμου ή οποιουδήποτε άλλου Ν.Π.Δ.Δ., αλλά υπάγονται σε πάγιο τέλος χαρτοσήμου οι εκούσιες μεταβιβάσεις ακινήτων στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) από οποιονδήποτε προς το Δημόσιο ή τον ανάδοχο φορέα, καθώς και οι μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακινήτου περιουσιακού στοιχείου που βρίσκεται στη ζώνη αυτή και παρέχεται ως αντάλλαγμα, αντί για αποζημίωση προς ιδιοκτήτη ακινήτου που απαλλοτριώνεται μέσα σε Ζ.Ε.Π. ή ως αντιπαροχή για τη συμμετοχή του με την ιδιοκτησία του στην ενεργοποίηση της ζώνης αυτής.

3. Για την πώληση οικοπέδων, κατοικιών, διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής στέγης στη Ζ.Ε.Π. απευθείας από τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 33, ο φόρος μεταβίβασης ορίζεται ο μισός (1/2) εκείνου που ισχύει κάθε φορά και βαρύνει τον

αγοραστή. Οι μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακινήτου που βρίσκεται μέσα στη Ζ.Ε.Π. από τον ανάδοχο φορέα προς το Δημόσιο ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ. έχουν όλες τις απαλλαγές της παρ. 2.

4. Για τις συμβάσεις δανεισμού ή άλλης χρηματοδότησης που συνάπτονται από τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 33 για την αγορά της γης ή την εκτέλεση των έργων μέσα στη ζώνη, καθώς και για τη σύσταση ή εξάλειψη υποθήκης ή ενέχυρου που παρέχονται για ασφάλεια των παραπάνω δανείων ή άλλων χρηματοδοτήσεων και των τόκων αυτών, περιορίζονται στο ένα πέμπτο (1/5) τα προβλεπόμενα ή επιβαλλόμενα στο μέλλον τέλη, εισφορές, δικαιώματα και υπόλοιπες επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και κάθε τρίτου.

5. Η κατά την παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 947/1979 μετατροπή ανωνύμων εταιριών σε εταιρίες ενεργού πολεοδομίας απαλλάσσεται από κάθε προβλεπόμενο ή επιβαλλόμενο στο μέλλον τέλος χαρτοσήμου, φόρο ή τέλος υπέρ του Δημοσίου και από κάθε εισφορά ή δικαίωμα υπέρ τρίτων.

6. Τα κατά το άρθρο 33 προσύμφωνα και οι κατά τα άρθρα 34 και 49 συμβάσεις για την ανάθεση έργων ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού απαλλάσσονται από κάθε τέλος υπέρ του Δημοσίου, δήμου ή άλλου Ν.Π.Δ.Δ..

7. Σε όλες τις περιπτώσεις απαλλαγών του παρόντος, τα δικαιώματα για τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τα δεκαοκτώ (18) ευρώ για τον συμβολαιογράφο και τα έξι (6) ευρώ για τον Υποθηκοφύλακα.

8. Οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση κάθε κτίσματος στη Ζ.Ε.Π., καθώς και στη Ζώνη Αστικού Αναδασμού, απαλλάσσονται της εισφοράς που προβλέπεται από το ΚΗ'/1947 ψήφισμα (Α' 184).

9. Οι απαλλαγές του ανάδοχου φορέα του άρθρου 33, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, ισχύουν και για τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό και τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 49.»

## **Άρθρο 138**

### **Εξουσιοδοτικές διατάξεις**

Με τις διατάξεις του άρθρου 138 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι επιμέρους όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης των τίτλων Μ.Σ.Δ., καθώς και η διαδικασία μεταγραφής τους στα Υποθηκοφυλακεία και εγγραφής τους στα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, εξειδικεύονται οι διαδικασίες για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Γ' του παρόντος Τμήματος, όπως ο τρόπος καταχώρισης των στοιχείων των ακινήτων στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης, ο τρόπος υπολογισμού των αξιών γης των ακινήτων, η

ηλεκτρονική διαδικασία αντιστοίχισης των ακινήτων προσφοράς προς τα ακίνητα υποδοχής Σ.Δ., το τυχόν παράβολο και λοιπά τέλη, οι υπόχρεοι καταβολής και οι δικαιούχοι που τα εισπράττουν, η διαδικασία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου Σ.Δ. από τον αποδεχόμενο Σ.Δ. και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα Σ.Δ., η προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης, μετά από την πάροδο της οποίας ματαιώνεται η διαδικασία Μ.Σ.Δ., η έντυπη και ηλεκτρονική αποτύπωση της ολοκλήρωσής της και ο σχετικός τίτλος που μπορεί να μεταγραφεί στα Υποθηκοφυλακεία και να καταχωρισθεί στα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας. Με την ως άνω κοινή απόφαση, εξειδικεύονται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καταχώρισης τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που έχουν εκδοθεί βάσει των νόμων 880/1979 (Α' 58), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197) και προσδιορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.»

## **Άρθρο 141**

### **Εισφορά σε χρήμα**

Με τις διατάξεις του άρθρου 141 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.

Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου νοείται:

α) Στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την Τιμή Οικοπέδου συναρτήσει της Τιμής Ζώνης και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου πολλαπλασιαζόμενης με τον Συντελεστή του Οικοπέδου, όπως καθορίζονται στους πίνακες τιμών των αποφάσεων του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των κείμενων διατάξεων.

β) Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, και με την επιφύλαξη ότι δεν εφαρμόζεται το άρθρο 12 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130), η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του άρθρου 142 του παρόντος Κώδικα. Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής οι ιδιοκτήτες αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη «άγνωστος», ώστε να καθίσταται αδύνατη η βεβαίωση και είσπραξη του ποσού της εισφοράς του άρθρου αυτού, για τον υπολογισμό της εισφοράς, λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά τον χρόνο κύρωσης της διορθωτικής πράξης του αρμοδίου οργάνου, εκτός αν δεν έχουν βεβαιωθεί ήδη οι εισφορές σε χρήμα της αρχικής πράξης εφαρμογής, οπότε και λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά τον χρόνο κύρωσης της αρχικής πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή αποτελεί έσοδο του οικείου δήμου και βεβαιώνεται στην ταμειακή του υπηρεσία από την αρμόδια

υπηρεσία δόμησης μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή εισπράττεται, σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου και αποδίδεται σε αυτούς κατά μήνα. Η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) ετών από την πράξη επιβολής της, σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις. Σε περίπτωση που ο οφειλέτης επιλέξει την καταβολή του συνολικού ποσού εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την πράξη επιβολής της εισφοράς, παρέχεται έκπτωση ποσοστού είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού. Σε περίπτωση βεβαίωσης της εισφοράς σε χρήμα μετά την κύρωση διορθωτικής πράξης ως προς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται από την ημερομηνία της αρχικής πράξης επιβολής. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ, ως ελάχιστη τριμηνιαία το ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις. Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους δήμους για την κατασκευή, εντός της περιοχής μελέτης, των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο και δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα, καθώς και για την εκπόνηση μελετών πολεοδόμησης, πράξεων εφαρμογής και ρυμοτομικών σχεδίων εφαρμογής. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη και η παράβαση αυτής αποτελεί παράβαση καθήκοντος κατά το άρθρο 259 του Ποινικού Κώδικα (ν. 4619/2019, Α' 95) για όλους τους εμπλεκόμενους. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από τον φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Σε περίπτωση μετατροπής σε χρηματική εισφορά, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 139 εφαρμόζεται η παρ. 13 του άρθρου 144 ως προς τον προσδιορισμό της αξίας και οι ανωτέρω διατάξεις ως προς τον τρόπο καταβολής των οφειλόμενων εισφορών σε χρήμα. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

2. Μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατόν αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας.

Η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και εφαρμόζεται μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας και η εναπομένουσα ιδιοκτησία καλύπτουν τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας, ή

β) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριληφθεί σε όμορο κοινόχρηστο χώρο όπως πλατεία, άλσος ή μεγάλο χώρο πρασίνου, ή όμορο κοινωφελή χώρο.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, ομοίως κατά τα ανωτέρω, δύναται αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται με τη διαδικασία διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η οποία εκδίδεται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, που υποβάλλεται εντός εξαμήνου από την έκδοση της πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής. Ειδικώς στην περίπτωση που η επιφάνεια αποδίδεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων απαιτείται, πέρα από την κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Ειδικά για ακίνητα, τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο ή σε ανώνυμη εταιρεία, το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκει εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο ή σε ανώνυμη εταιρεία με μοναδικό μέτοχο το Δημόσιο, η αίτηση του τετάρτου εδαφίου υποβάλλεται και μετά την παρέλευση της ως άνω εξαμήνου προθεσμίας και ανεξάρτητα από τον χρόνο έκδοσης της οικείας πράξης εφαρμογής. Η μετατροπή της εισφοράς σε χρήμα στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή και εφόσον η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να αξιοποιηθεί αυτοτελώς ως κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος.

3. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από τον φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Από την προβλεπόμενη με την παρούσα υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα απαλλάσσεται η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης κατά το μέρος που ασκεί αρμοδιότητες του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

4. Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσό οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Γραφεία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητας, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το

απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.

5. Σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν μετά την 1η.1.2009 και μέχρι την 31η.12.2019 εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωθείσες και ολοσχερώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις. Διαφορά που προκύπτει μεταξύ του ήδη καταβληθέντος ποσού και του ποσού που προκύπτει μετά την εφαρμογή της μείωσης του πρώτου εδαφίου δεν επιστρέφεται.

6. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 142 δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα ο οποίος δεν δύναται να είναι μεγαλύτερος του είκοσι τοις εκατό (20%) της ισχύουσας τιμής ζώνης. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.»

## **Άρθρο 142**

### **Προσδιορισμός αξίας ακινήτων**

Με τις διατάξεις του άρθρου 142 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1.α) Με απόφαση του αρμόδιου Περιφερειάρχη συγκροτούνται επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής

ενότητας που είναι αρμόδιες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις

εφαρμογής για τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών σε γη και χρήμα. Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται επιτροπές με αρμοδιότητα σε περισσότερες από μία περιφερειακές ενότητες. Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται επιπλέον επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται. Η επιτροπή επιλαμβάνεται:

α) στην περίπτωση που δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της αξίας τους είτε γιατί δεν έχει οριστεί στην περιοχή αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας μέχρι σήμερα είτε γιατί κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης δεν εφαρμόζεται το σύστημα αυτό είτε γιατί δεν εφαρμόζεται το άρθρο 12 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130) και β) στον υπολογισμό της αξίας των επικειμένων.

β) Η επιτροπή είναι τετραμελής και αποτελείται από: βα) τον προϊστάμενο του οικείου Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ως Πρόεδρο με αναπληρωτή τον νόμιμο αντικαταστάτη του, ββ) έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του, βγ) έναν υπάλληλο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) που βρίσκεται στην έδρα της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του και βδ) έναν εκπρόσωπο του τοπικού παραρτήματος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Ο υπάλληλος της Δ.Ο.Υ. υποδεικνύεται από τον Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.). Ο εκπρόσωπος του τοπικού παραρτήματος του Τ.Ε.Ε. ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δέκα (10) ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του Περιφερειάρχη περιέλθει στο σχετικό νομικό πρόσωπο. Αν μετά την πάροδο των δέκα (10) ημερών δεν έχει οριστεί εκπρόσωπος, καθώς και ο αναπληρωτής αυτού, η επιτροπή νόμιμα συγκροτείται από τα υπόλοιπα μέλη. Γραμματέας της επιτροπής ορίζεται με πράξη του Προέδρου ο υπάλληλος - μέλος της περιφερειακής ενότητας. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τρία (3) μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία.

Στην επιτροπή συμμετέχει κατά περίπτωση ως πέμπτο μέλος και με ισότιμο δικαίωμα ψήφου ο Προϊστάμενος της οικείας υπηρεσίας δόμησης με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται με απόφαση του Δημάρχου κατά την υποβολή του αιτήματος για προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων από την επιτροπή. Σε περίπτωση ισοψηφίας, υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου.

γ) Ο Δήμαρχος υποχρεούται όπως εντός ενός (1) μηνός από την κύρωση της πράξης εφαρμογής διαβιβάσει στην επιτροπή τον πίνακα της πράξης και τα σχετικά σχέδια που προσδιορίζουν τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων που υπόκεινται σε εισφορά, σύμφωνα με το παρόν. Επίσης, υποχρεούται να αποστείλει τους πίνακες επικειμένων προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία τους.

δ) Η επιτροπή συγκαλείται από τον Πρόεδρό της και μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν σε αυτήν καταρτίζει, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τότε που ελήφθησαν τα ως άνω στοιχεία της πράξης εφαρμογής και τα συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού της αξίας, έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση των ακινήτων και των συστατικών τους, καθώς και οι ιδιαίτερες συνθήκες αυτών και εκτιμάται αιτιολογημένα η αξία τους, η οποία και αναγράφεται στις αντίστοιχες στήλες του πίνακα της πράξης εφαρμογής.

ε) Η ως άνω έκθεση συντάσσεται ανά κατηγορία ή ζώνες ακινήτων και ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. γωνιακά ακίνητα, ακίνητα εντός εμπορικής ζώνης, ακίνητα με μεγάλο πρόσωπο επί βασικού οδικού άξονα), εντάσσοντας τα υπό διαχείριση ακίνητα στην αντίστοιχη κατηγορία που ανήκουν.

Αν προκύψει διαφωνία για την αξία του ακινήτου, καταχωρούνται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν. Ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με το άρθρο 141. Ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία από την οικεία Δ.Ο.Υ., την αρμόδια κτηματική υπηρεσία

του Δημοσίου, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα από την επιτροπή, ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 του άρθρου 141, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες Δ.Ο.Υ. συνεργάζονται με την επιτροπή και παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο προς διευκόλυνση του έργου της, όταν τους ζητείται. Εφόσον η επιτροπή αυτοβούλως ή και μετά από σχετικό αίτημα του οικείου δημοτικού συμβουλίου διαπιστώσει ασυμφωνία μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών αξιών σε περιοχή αρμοδιότητάς της, εισηγείται αιτιολογημένα στην αρμόδια επιτροπή του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) την αναπροσαρμογή των τιμών ζωνών του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

στ) Σε περίπτωση διορθωτικών πράξεων εφαρμογής εφαρμόζεται υποχρεωτικά η προηγούμενη έκθεση της επιτροπής για την προγενέστερη πράξη εφαρμογής που κυρώθηκε στην ίδια περιοχή, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη σύνταξη της προηγούμενης έκθεσης.

2.α) Μετά την επιστροφή των στοιχείων προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, αυτή εκδίδει πράξεις επιβολής της εισφοράς σε χρήμα, για κάθε κύριο ακινήτου που εμπίπτει στην περιοχή ένταξης ή επέκτασης, όπως φαίνεται στον πίνακα της πράξης εφαρμογής.

β) Η πράξη επιβολής περιλαμβάνει αναλυτικά εκτός από τα στοιχεία του υπόχρεου ιδιοκτήτη και όλα τα απαραίτητα στοιχεία για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα σύμφωνα με την παρ. 3 και του πρώτου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 141.

γ) Αν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής και της παρ. 7 του άρθρου 139, οι σχετικές υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται στην ίδια πράξη ή εκδίδεται, εκτός της ανωτέρω, και δεύτερη αυτοτελής πράξη με εφαρμογή, κατά τα λοιπά των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος.

δ) Στις περιπτώσεις εφαρμογής της παρ. 6 του άρθρου 141 στην πράξη επιβολής της εισφοράς σε χρήμα αναφέρεται το υπόλοιπο της εισφοράς σε χρήμα που δεν μετατρέπεται σε γη.

ε) Κάθε πράξη συνοδεύεται από απόσπασμα έκθεσης εκτίμησης ή και από οποιαδήποτε άλλα στοιχεία βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία του ακινήτου και κοινοποιείται στον υπόχρεο κατά το άρθρο 5 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58).

στ) Αν ο κύριος του ακινήτου είναι άγνωστος, η σχετική πράξη επιβολής εισφοράς και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, για τη διενέργεια περαιτέρω έρευνας εξακρίβωσης τούτου. Όταν εξακριβωθεί ο κύριος του ακινήτου εκδίδεται νέα πράξη επιβολής εισφοράς.

3.α) Σε περίπτωση άσκησης προσφυγής κατά πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα, σύμφωνα με τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (Κ.Δ.Δ., ν. 2717/1999, Α' 97), βεβαιώνεται αμέσως στην οικονομική υπηρεσία του οικείου δήμου, ποσοστό

είκοσι τοις εκατό (20%) της εισφοράς που ορίζεται σε δύο (2) ισόποσες μηνιαίες δόσεις που δεν μπορεί να είναι μικρότερες από εκατό (100) ευρώ.

β) Αν η προθεσμία για άσκηση της προσφυγής παρέλθει άπρακτη το ποσό της εισφοράς γίνεται οριστικό και βεβαιώνεται ολόκληρο.

γ) Με βάση την τελεσίδικη επί της προσφυγής απόφαση βεβαιώνεται στην ταμειακή υπηρεσία του δήμου, το ποσό της εισφοράς στο οποίο συμψηφίζεται το ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) και το επί πλέον ποσό αυτού εκπίπτει ή επιστρέφεται κατά περίπτωση.

4. α) Οι εισφορές σε χρήμα καταβάλλονται, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 141.

β) Σε περίπτωση που καταστούν ληξιπρόθεσμες άνω των έξι (6) μηνιαίων ή άνω των δύο (2) τριμηνιαίων ή άνω της μίας (1) εξαμηνιαίας δόσης, χάνεται αμετάκλητα το δικαίωμα καταβολής της εισφοράς σε δόσεις και καθίσταται εφάπαξ απαιτητή και ληξιπρόθεσμη, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190). Σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές κατά τα ανωτέρω, απαγορεύεται η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και η χορήγηση έγκρισης ή άδειας δόμησης.

5. α) Σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 141 το τμήμα της επιφάνειας γης της ιδιοκτησίας του προσφέρεται αντί για εισφορά σε χρήμα, υπολογίζεται ίσο με τα τετραγωνικά μέτρα που προκύπτουν από την εφαρμογή των ποσοστών επί της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διακρίσεις του άρθρου 10 του ν. 1221/1981 (Α' 292), βάσει των οποίων επιβάλλεται η εισφορά σε χρήμα. Το τμήμα γης που αντιστοιχεί στην εισφορά σε χρήμα δύναται να περιλαμβάνεται χωριστά στον πίνακα της πράξης εφαρμογής ή να συμψηφίζεται με τις λοιπές υποχρεώσεις.

β) Αν μετά από σχετικό προσδιορισμό της αξίας προκύψει λόγω διαφορετικής τιμής μονάδας των διαφόρων οικοπέδων του βαρυνομένου ιδιοκτήτη, διαφορά μεταξύ της οφειλόμενης εισφοράς σε χρήμα και της αξίας της γης με την οποία ανταλλάχθηκε, η επιπλέον διαφορά οφείλεται σε χρήμα από τον υπόχρεο ιδιοκτήτη ενώ η επί έλαττον επιστρέφεται σε αυτόν.»

#### **Άρθρο 177 (παρ. 5)**

##### **Διαδικασία απαλλοτρίωσης με επίσπευση του Δημοσίου**

Με την παρ. 5 του άρθρου 177 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«5. Στην έκθεση προεκτίμησης περιγράφονται λεπτομερώς η κατάσταση και οι ιδιαίτερες συνθήκες των ρυμοτομούμενων ακινήτων και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία των οικοπέδων και των κτισμάτων που βρίσκονται σε αυτά. Η αρμόδια φορολογική αρχή υποχρεούται να παρέχει στοιχεία της αξίας των ακινήτων για τη σύνταξη της έκθεσης.».

#### **Άρθρο 263 (παρ. 3)**

### **Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου**

Με την παρ. 3 του άρθρου 263 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«3. Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και ενόψει αυτής, έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

α) αν πρόκειται να δομηθεί έκταση από οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. έως είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που πρόκειται να δομηθεί επιπλέον των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ.,

β) αν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον δήμο έκταση έξι χιλιάδων (6.000) τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που πρόκειται να δομηθεί πλέον των είκοσι χιλιάδων (20.000) τ.μ..

Στην περίπτωση αυτή, η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το παραχωρούμενο τμήμα του γηπέδου καθορίζεται, κατ' επιλογή του κυρίου του οικοπέδου, στο σχέδιο της γενικής διάταξης της και παραμένει αδόμητο. Σε κάθε περίπτωση, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο. Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός (1) χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου ανεγείρεται η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο. Ως χρήσεις γης της παραχωρούμενης έκτασης ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής - τεχνικής υποδομής και αποκλείονται κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ). Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση, η κατά την παρούσα παράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού. Το χρηματικό ποσό στην περίπτωση αυτή ορίζεται ίσο με την αξία της προς παραχώρηση έκτασης, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σε περίπτωση που η περιοχή της προς παραχώρηση έκτασης δεν καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών, το τμήμα καθορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) και στην

περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το πενήντα τοις εκατό (50%) της προκύπτουσας από τη μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο της εγγεγραμμένης αξίας γηπέδου στα βιβλία της εταιρείας στον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό.

Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ύστερα α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου και β) από εισήγηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφότου ζητηθεί τούτο από την αποκεντρωμένη διοίκηση, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό. Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου που έχει πραγματοποιηθεί στην ίδια ή, ελλείψει αυτής, σε αντίστοιχες περιοχές, αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα. Τα περιεχόμενα στον δήμο χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής. Στην ανωτέρω απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται το οφειλόμενο χρηματικό ποσό, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου του χρηματικού ποσού μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας. Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά από την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και για εκκρεμείς υποθέσεις, στις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της έκτασης στον δήμο ή δεν έχει εκδοθεί μέχρι την 1η Μαρτίου 2023, αμετάκλητη απόφαση καθορισμού τιμής μονάδας κατά τη διαδικασία των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.»

### **Άρθρο 367**

**Απαγόρευση δικαιπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις**

Με το άρθρο 367 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 366, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 366, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περ. β), γ) και δ) της παρ. 3 του άρθρου 366. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την 1η.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας του άρθρου 342. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργώντας για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των άρθρων 223, 235 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνο το πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτου του τελευταίου αποκτώντος, το πιστοποιητικό πληρότητας ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή της ηλεκτρονικής ταυτότητας αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 342, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 366.

2. Από την παρ. 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του β.δ. από 9.8.1955 (Α' 266),

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297),

γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή τις παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4),

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τα άρθρα 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983, χωρίς, όμως, να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255),

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με 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 έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος Μέρους,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος Μέρους ή τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 (Α' 209), 4178/2013 (Α' 174), 4495/2017 (Α' 167),

η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2730/1999 (Α' 130),

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 366, εξαιρουμένων των περ. β), γ) και δ).

3. α) Επιτρέπεται η σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας επί ακινήτου που ανήκει στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» (ΕΤΑΔ) ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στον χώρο της αποκλειστικής χρήσης της κάθετης ιδιοκτησίας έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

β) Επιτρέπεται η μίσθωση ή η παραχώρηση τμήματος ακινήτου που ανήκει στην ΕΤΑΔ ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο υπό μίσθωση ή υπό παραχώρηση τμήμα του ακινήτου έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017 ή του παρόντος Μέρους.»

## **Άρθρο 382**

### **Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων**

Με το άρθρο 382 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του προϊσταμένου του τοπικού παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

2. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις ανωτέρω διατάξεις, τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από τρεις (3) έως έξι (6) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου.

3. Τα πρόστιμα ανέγερσης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις και τα πρόστιμα διατήρησης σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

4. Αν το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια Υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού.

5. Από τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στην περιφέρεια όπου ανήκουν τα αυθαίρετα για δράσεις που σχετίζονται με τις αρμοδιότητες του παρατηρητηρίου, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στον οικείο δήμο και ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 121.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα που αφορά τη διαδικασία και τον τρόπο απόδοσης των προστίμων στις περιφέρειες, τους δήμους και το Πράσινο Ταμείο.

7. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος II.»

## **Άρθρο 392**

### **Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων**

Με το άρθρο 392 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν όλες οι δόσεις του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο. Τα ανωτέρω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

2. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από το παρόν Κεφάλαιο αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.) και τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων των παρ. 1 και 2 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην οικεία υπηρεσία δόμησης

βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον η πρώτη δόση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

4. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης πριν από τις 28.7.2011, που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ή εξαιρέθηκαν από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174), δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (e-ΕΦΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα ανταποδοτικά τέλη. Φόροι, τέλη και πρόστιμα που καταβλήθηκαν δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2) και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών ούτε και σχετικές προσαυξήσεις οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η 8.8.2013.

Το Τ.Ε.Ε. αποστέλλει ανά εξάμηνο στους κατά τόπο αρμόδιους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης στοιχεία των υπαγωγών προκειμένου να βεβαιωθούν τα αναλογούντα τέλη. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, σύμφωνα με τους ν. 4014/2011 και 4178/2013 και το παρόν Κεφάλαιο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο, χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο..»

## **Άρθρο 394**

### **Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών**

Με το άρθρο 394 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.

2. Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι και τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη

διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής και για την αναστολή είσπραξής τους υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα ή στις διατάξεις των νόμων 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174) και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα των οποίων ζητείται η διαγραφή αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα ή σε προγενέστερους νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων. Η υπηρεσία δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό φύλλο έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών, αν τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα τον χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

4. α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) και του ν. 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 και του παρόντος Κεφαλαίου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 και του ν. 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 και του παρόντος Κεφαλαίου, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 374, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση:

βα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 405 και 406,

ββ) κατεδάφισης,

βγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της υποπερ. βδ) ή φύτευσης δώματος,

βδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από άδεια δόμησης επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των υποπερ. γα) και γβ) γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:

γα) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 224,

γβ) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον e-Ε.Φ.Κ.Α..

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών:

i) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ii) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαιρέτου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 332 και 334.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περ. α) και β) καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Για κάθε είδους διοικητική άδεια, για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της άδειας δόμησης, αντί του αντιγράφου της άδειας μπορεί να προσκομιστεί από το πληροφοριακό σύστημα βεβαίωση περαίωσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση για τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013, 4495/2017 (Α' 167) και του παρόντος δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

6. α) Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 439 και 440, όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 440.

β) Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, του άρθρου 8 του ν. 4178/2013 και στις διατάξεις του ν. 4495/2017 και του παρόντος Κώδικα προσκομίζεται από το πληροφοριακό σύστημα η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 της υπ' αρ. 41498/11/26.9.2011 κοινής απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ» (ΦΕΚ 209/Α')» (Β' 2167) ή η βεβαίωση για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

7. Η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εξειδικεύεται το περιεχόμενο της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης.

8. Στις περιπτώσεις της παρ. 4 επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της νέας χρήσης. Από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαιρέτης χρήσης. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή της χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 4. Η δυνατότητα αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τα παραπάνω, εφαρμόζεται ανεξαρτήτως των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής του ακινήτου.

9. Η ανάκληση υπαγωγών αυθαιρέτων γίνεται από το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο. Μέχρι τη σύσταση των παρατηρητηρίων, αρμόδιες είναι οι υπηρεσίες δόμησης.

10. Προσφυγή κατά των ανακλήσεων υπαγωγών, ασκείται στο Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και μέχρι τη συγκρότηση και λειτουργία τους από το οικείο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.»

## **Άρθρο 412**

### **Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων**

Με το άρθρο 412 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

« Στο παρόν Μέρος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 374, με την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις αρμόδιες υπηρεσίες της Φορολογικής Διοίκησης ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται:

α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στο παρόν,

β) αντίγραφα στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.»

## **Άρθρο 422**

### **Ένδικα βοηθήματα και μέσα**

Με το άρθρο 422 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. Κατά της απόφασης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β' (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β), που εκδίδεται επί της ενδικοφανούς προσφυγής του άρθρου 421 και κατά του πρωτοκόλλου κατεδάφισης του άρθρου 424 επιτρέπεται αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου, εντός της προθεσμίας των εξήντα (60) ημερών της παρ. 1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), η οποία αρχίζει από την κοινοποίηση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β στον προσφεύγοντα ή από την τοιχοκόλληση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης στο κτίσμα ή στην κατασκευή, αντίστοιχα. Η προθεσμία και η άσκηση της αίτησης ακύρωσης δεν αναστέλλουν την εκτέλεση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β και του πρωτοκόλλου κατεδάφισης. Ο ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το αρμόδιο Διοικητικό Εφετείο την αναστολή της εκτέλεσής τους, εφόσον έχει ασκήσει αίτηση ακύρωσης. Η αίτηση αναστολής εκτέλεσης επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος, εντός εβδομήντα δύο (72) ωρών από την κατάθεσή της, στο όργανο που εξέδωσε την πράξη και στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η αίτηση ακύρωσης συζητείται υποχρεωτικά εντός εξήντα (60) ημερών από την κατάθεσή της και η οριστική απόφαση εκδίδεται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη συζήτηση και σε κάθε περίπτωση εντός εβδομήντα πέντε (75) ημερών από την κατάθεσή της. Η απόφαση κοινοποιείται στους διαδίκους με επιμέλεια της γραμματείας του δικαστηρίου εντός δέκα (10) ημερών από τη δημοσίευσή της.

2. Κατά των αποφάσεων επιβολής προστίμου μη έγκαιρης κατεδάφισης του άρθρου 427, χωρεί αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου εντός της προθεσμίας των εξήντα (60) ημερών της παρ. 1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989, που αρχίζει από την κοινοποίησή τους. Οι λόγοι ακύρωσης είναι अपαράδεκτοι κατά το μέρος που καλύπτονται από την απόφαση,

επί της αίτησης ακυρώσεως, κατά της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β ή του πρωτοκόλλου κατεδάφισης. Τα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης καθίστανται οριστικά αν: α) δεν ασκήθηκε αίτηση ακύρωσης, ή β) η ασκηθείσα αίτηση ακύρωσης απορρίφθηκε εν όλω ή εν μέρει. Έπειτα, βεβαιώνονται από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, εισπράττονται κατά τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190) και αποδίδονται στο Πράσινο Ταμείο..»

## **Άρθρο 439**

### **Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης**

Με το άρθρο 439 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. α) Επιτρέπεται μετά από 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 και τις 2.7.2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 439 έως 441 εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

β) Δεν υπάγονται στο παρόν άρθρο τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια που προβλέπονται στην περ. α), τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιότοπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Δεν υπάγονται επίσης τα κτίρια που είναι αρχαία ή νεότερα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220), καθώς και τα κηρυγμένα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ως διατηρητέα κτίρια, κατά το μέρος που οι χώροι που ορίζονται στην περ. α) αλλοιώνουν τα στοιχεία, για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα.

2. Τα δικαιολογητικά και η διαδικασία υπαγωγής της παρ. 1 του παρόντος ρυθμίζονται στις παρ. 2, 3 και 4 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

3. Μετά από την υποβολή όλων των προβλεπόμενων δικαιολογητικών αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τους χώρους που προβλέπονται στην παρ. 1 για τους οποίους υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων στα οποία υφίστανται χώροι που προβλέπονται στην παρ. 1 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου που ορίζεται στο άρθρο 440.

4. α) Για τους χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με την παρ. 1 δεν οφείλονται αναδρομικά οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής τέλη και πρόστιμα. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και σχετικά πρόστιμα δεν αναζητούνται.

β) Οι χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με την παρ. 1 δεν λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης ασφαλιστικής νομοθεσίας. Ειδικά ως προς τον φόρο ακίνητης περιουσίας και για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων, οι τακτοποιούμενοι χώροι συνεχίζουν να λαμβάνονται φορολογικά υπόψη όπως ήταν προ της τακτοποίησής τους.

γ) Η αλλαγή της χρήσης του ακινήτου που επέρχεται με την υπαγωγή στις διατάξεις των ανωτέρω παρ. 1, 2 και 3 δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2). Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου ισχύουν αναδρομικά από τις 28.4.2010, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 3843/2010.»

#### **Άρθρο 440**

##### **Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος**

Με το άρθρο 440 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«1. α) Ο ιδιοκτήτης του χώρου που διατηρείται σύμφωνα με το άρθρο 439 καταβάλλει ειδικό πρόστιμο, το οποίο είναι ίσο με ποσοστό της αξίας των χώρων που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 439, όπως η αξία αυτή υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, όπως το ποσοστό αυτό ανά κατηγορία ορίζεται στον παρακάτω πίνακα:

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

β) Τα παραπάνω ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτη κατοικία προσαυξάνονται κατά τριάντα τοις εκατό (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 χίλια (1.000) ευρώ.

γ) Για την εύρεση του ποσοστού του ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας που ορίζεται στον πίνακα προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

2. Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, καθώς και στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών, για τον υπολογισμό της αξίας του χώρου λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον πρωτοβάθμιο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό όπου βρίσκεται το ακίνητο.

3. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου, το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εντός εξήντα (60) ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και το οποίο χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω ειδικού προστίμου. 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.

4. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής σύμφωνα με το παρόν, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62), το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.9.2020.

5. 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 παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για σαράντα (40) χρόνια, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.

6. Για τους χώρους που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 439, οι οποίοι διατηρούνται σύμφωνα με το παρόν, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλονται επίσης αναδρομικά οποιεσδήποτε εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή οποιοδήποτε φόροι για μεταβιβάσεις του ακινήτου ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί. Τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται. Επιτρέπεται επίσης η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις παρούσες διατάξεις.

7. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με το παρόν και το άρθρο 439 όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του παρόντος.

8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών, στα οποία υπάρχουν χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο προσαρτάται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παρ. 5 και γίνεται ειδική σχετική μνεία για την υπαγωγή των χώρων στη ρύθμιση αυτή. Κατά την απεικόνιση των χώρων αυτών, όπου απαιτείται, σημειώνεται η υπαγωγή τους στα άρθρα 439 έως 442.

9. Μετά από την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 439, με εξαίρεση τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων από οποιαδήποτε αιτία και τους φόρους λόγω κληρονομικής διαδοχής, οι λοιποί προβλεπόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας που αφορούν ακίνητα, στα οποία υπάρχουν οι διατηρούμενοι χώροι, κατά το μέρος που οι παραπάνω φόροι αντιστοιχούν στους διατηρούμενους χώρους, αποδίδονται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθενται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και διατίθενται σύμφωνα με το άρθρο 441. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξειδικεύονται οι επιμέρους φόροι ακίνητης περιουσίας, η διαδικασία και ο τρόπος κατανομής του ποσού των φόρων αυτών που αντιστοιχεί στους διατηρούμενους χώρους, η διαδικασία απόδοσης τους στο Πράσινο Ταμείο και κάθε σχετικό θέμα.»

## **Άρθρο δεύτερο**

### **Έναρξη ισχύος**

Με το άρθρο δεύτερο του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι η ισχύς του αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Συνημμένα:** Απόσπασμα του ΦΕΚ Α' 88/8.6.2026: άρθρα πρώτο, 135, 138, 142, 177 (παρ. 5), 263 (παρ. 3), 367, 382, 394, 412, 422, 439, 440 και δεύτερο του ν. 5306/2026

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**

### **I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ) για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε. και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ
3. Διεύθυνση Επικοινωνίας

### **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΡΟΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Α΄
2. Αποδέκτες Πίνακα Β΄ (περ. 1 & 3)
3. Αποδέκτες Πίνακα Δ΄
4. Κεντρική Υπηρεσία του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους
5. Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
6. Γραφείο Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
7. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Φορολογικής Πολιτικής

### **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας
3. Γραφείο Γενικού Διευθυντή Φορολογικών Λειτουργιών
4. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
5. Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας
6. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου & Περιουσιολογίου- Τμήματα Α & Β



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

8 Ιουνίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 88

## ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 5306

Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Άρθρο πρώτο Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»

ΜΕΡΟΣ Α'

ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1 Ορισμοί

Άρθρο 2 Διάρθρωση συστήματος χωρικού σχεδιασμού

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΧΕΡΣΑΙΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Άρθρο 3 Εθνική Χωρική Στρατηγική

Άρθρο 4 Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια

Άρθρο 5 Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια

Άρθρο 6 Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΘΑΛΑΣΣΙΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Άρθρο 7 Σκοπός και αντικείμενο

Άρθρο 8 Πεδίο εφαρμογής

Άρθρο 9 Ορισμοί

Άρθρο 10 Στόχοι του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 11 Θέσπιση και εφαρμογή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 12 Εθνική χωρική στρατηγική για τον θαλάσσιο χώρο και δομή του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 13 Ελάχιστες απαιτήσεις για τον θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό

Άρθρο 14 Περιεχόμενο του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 15 Δημόσια διαβούλευση - Συμμετοχή του κοινού

Άρθρο 16 Χρήση και ανταλλαγή δεδομένων

Άρθρο 17 Συνεργασία μεταξύ κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Άρθρο 18 Συνεργασία με τρίτες χώρες

Άρθρο 19 Παρακολούθηση του θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού

Άρθρο 20 Αρμόδια αρχή

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ



Άρθρο 461 Αρμοδιότητες Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων  
Άρθρο 462 Διενέργεια αυτοψιών από τα Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τα Κεντρικά Συμβούλια Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Άρθρο 463 Κανονισμός Λειτουργίας Συμβουλίων

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ

Άρθρο 464 Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

Άρθρο 465 Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

Άρθρο 466 Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

ΤΜΗΜΑ ΙV

ΣΥΛΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Άρθρο 467 Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

Άρθρο 468 Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

ΤΜΗΜΑ V

ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Άρθρο 469 Επιτροπές εξέτασης προσφυγών αυθαιρέτων - Συγκρότηση, σύνθεση και αρμοδιότητες

ΤΜΗΜΑ VI

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 470 Μεταβατικές ρυθμίσεις

ΤΜΗΜΑ VII

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Άρθρο 471 Αντικείμενο

Άρθρο 472 Μητρώο πιστοποιημένων αξιολογητών χωρικών μελετών

Άρθρο 473 Παραβάσεις - Διοικητικές κυρώσεις

Άρθρο 474 Ηλεκτρονικό Μητρώο Χωρικών Μελετών

Άρθρο 475 Ανάρτηση χωρικών σχεδίων στο διαδίκτυο

Άρθρο 476 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Άρθρο 477 Κατάργηση κωδικοποιούμενων διατάξεων

Άρθρο δεύτερο Έναρξη ισχύος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α'

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ - ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β'

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ - ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ (ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ)

**Άρθρο πρώτο**

**Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»**

1. Κυρώνεται, σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 του άρθρου 76 του Συντάγματος και το άρθρο 11 του ν. 4447/2016 (Α' 241), ο παρών Κώδικας Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς».

2. Αναφορές της κείμενης νομοθεσίας στον παρόντα Κώδικα γίνονται ως «Κώδικας Χωροταξίας - Πολεοδομίας» ή ως «Κώδικας Νικόλαος Ταγαράς».

**ΜΕΡΟΣ Α'**

**ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

**ΤΜΗΜΑ Ι**

**ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**Άρθρο 1**

**Ορισμοί**

Για την εφαρμογή των Τμημάτων Ι έως ΙΙΙ του παρόντος Μέρους, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «βιώσιμη ανάπτυξη»: η ανάπτυξη που συνθέτει και σταθμίζει κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους με σκοπό την:

αα) επίτευξη διατηρήσιμης οικονομικής ανάπτυξης με τη δημιουργία ισχυρής παραγωγικής βάσης και έμφαση στην καινοτομία και την αύξηση της απασχόλησης

αβ) εδαφική και κοινωνική συνοχή, δίκαιη κατανομή πόρων και άρση των αποκλεισμών,



ή αναμόρφωσης της περιοχής και τον τρόπο ελέγχου για τη χρησιμοποίηση των ποσών για τους σκοπούς για τους οποίους διατίθενται.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να προβλέπονται ειδικά οικονομικά και πολεοδομικά κίνητρα υπέρ των κυρίων ή νομέων ακινήτων, που βρίσκονται μέσα σε ρυμοτομικά σχέδια τα οποία έχουν εγκριθεί ή μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), για την υλοποίηση των πολεοδομικών μελετών ή την εφαρμογή των χρήσεων στις Ζ.Ο.Ε. αντίστοιχα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να καθιερώνονται, κατά γεωγραφικές περιοχές ή σε εθνική κλίμακα, ηθικές διακρίσεις, όπως βραβεία και έπαινοι και χρηματικά έπαθλα που απονέμονται ύστερα από σχετική προκήρυξη σε μελετητές και ιδιοκτήτες κτιρίων, καθώς και σε μελετητές πολεοδομικών μελετών. Οι διακρίσεις και τα έπαθλα απονέμονται για τον σχεδιασμό, την ανέγερση, την ανάπλαση νέων και παλαιών κτιρίων και οικισμών και την κάθε μορφής επίπλωση κτισμάτων και χώρων ή για την πρόταση σχετικών ιδεών. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία της προκήρυξης και της απονομής των διακρίσεων και των επάθλων. Χρηματικά έπαθλα αποζημιώσεις κριτών και λοιπές δαπάνες βαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

#### Άρθρο 135

##### Φορολογικές απαλλαγές

1. Η απόκτηση κυριότητας με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατ' εφαρμογή του ν. 947/1979 (Α' 169) από το Δημόσιο, δήμο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό ή ανάδοχο φορέα, από αυτούς που αναφέρονται στα άρθρα 33 και 46, απαλλάσσεται συνολικώς από τον φόρο μεταβίβασης, καθώς και κάθε άλλον φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ δήμου ή οποιουδήποτε άλλου Ν.Π.Δ.Δ..

2. Απαλλάσσονται πλήρως από τον φόρο μεταβίβασης καθώς και από κάθε άλλο φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υφιστάμενο ή που επιβάλλεται υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ δήμου ή οποιουδήποτε άλλου Ν.Π.Δ.Δ., αλλά υπάγονται σε πάγιο τέλος χαρτοσήμου οι εκούσιες μεταβιβάσεις ακινήτων στη Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) από οποιονδήποτε προς το Δημόσιο ή τον ανάδοχο φορέα, καθώς και οι μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακινήτου περιουσιακού στοιχείου που βρίσκεται στη ζώνη αυτή και παρέχεται ως αντάλλαγμα, αντί για αποζημίωση προς ιδιοκτήτη ακινήτου που απαλλοτριώνεται μέσα σε Ζ.Ε.Π. ή ως αντιπαροχή για τη συμμετοχή του με την ιδιοκτησία του στην ενεργοποίηση της ζώνης αυτής.

3. Για την πώληση οικοπέδων, κατοικιών, διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής στέγης στη Ζ.Ε.Π. απευθείας από τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 33, ο φόρος μεταβίβασης ορίζεται ο μισός (1/2) εκείνου που ισχύει κάθε φορά και βαρύνει τον αγοραστή. Οι μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακινήτου που βρίσκεται μέσα στη Ζ.Ε.Π. από τον ανάδοχο φορέα προς το Δημόσιο ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ. έχουν όλες τις απαλλαγές της παρ. 2.

4. Για τις συμβάσεις δανεισμού ή άλλης χρηματοδότησης που συνάπτονται από τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 33 για την αγορά της γης ή την εκτέλεση των έργων μέσα στη ζώνη, καθώς και για τη σύσταση ή εξέλιψη υποθήκης ή ενέχυρου που παρέχονται για ασφάλεια των παραπάνω δανείων ή άλλων χρηματοδοτήσεων και των τόκων αυτών, περιορίζονται στο ένα πέμπτο (1/5) τα προβλεπόμενα ή επιβαλλόμενα στο μέλλον τέλη, εισφορές, δικαιώματα και υπόλοιπες επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και κάθε τρίτου.

5. Η κατά την παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 947/1979 μετατροπή ανωνύμων εταιριών σε εταιρίες ενεργού πολεοδομίας απαλλάσσεται από κάθε προβλεπόμενο ή επιβαλλόμενο στο μέλλον τέλος χαρτοσήμου, φόρο ή τέλος υπέρ του Δημοσίου και από κάθε εισφορά ή δικαίωμα υπέρ τρίτων.

6. Τα κατά το άρθρο 33 προσύμφωνα και οι κατά τα άρθρα 34 και 49 συμβάσεις για την ανάθεση έργων ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού απαλλάσσονται από κάθε τέλος υπέρ του Δημοσίου, δήμου ή άλλου Ν.Π.Δ.Δ..

7. Σε όλες τις περιπτώσεις απαλλαγών του παρόντος, τα δικαιώματα για τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τα δεκαοκτώ (18) ευρώ για τον συμβολαιογράφο και τα έξι (6) ευρώ για τον Υποθηκοφύλακα.

8. Οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση κάθε κτίσματος στη Ζ.Ε.Π., καθώς και στη Ζώνη Αστικού Αναδασμού, απαλλάσσονται της εισφοράς που προβλέπεται από το ΚΗ'/1947 ψήφισμα (Α' 184).

9. Οι απαλλαγές του ανάδοχου φορέα του άρθρου 33, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, ισχύουν και για τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό και τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 49.



του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην παρ. 1.

3. Η διαδικασία χαρακτηρισμού Ο.Τ. ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου, μετά από γνώμη του δημοτικού συμβουλίου ή του συμβουλίου δημοτικής κοινότητας, όπου υπάρχει, ή της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 136.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού Ο.Τ. ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση, όμως, του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ. 3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του Ο.Τ. ως προς τον συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο.

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

##### Άρθρο 138 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και οι επιμέρους όροι έκδοσης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, το περιεχόμενο και η διαδικασία έκδοσης των τίτλων Μ.Σ.Δ., καθώς και η διαδικασία μεταγραφής τους στα Υποθηκοφυλακεία και εγγραφής τους στα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, εξειδικεύονται οι διαδικασίες για την εφαρμογή του Κεφαλαίου Γ' του παρόντος Τμήματος, όπως ο τρόπος καταχώρισης των στοιχείων των ακινήτων στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης, ο τρόπος υπολογισμού των αξιών γης των ακινήτων, η ηλεκτρονική διαδικασία αντιστοίχισης των ακινήτων προσφοράς προς τα ακίνητα υποδοχής Σ.Δ., το τυχόν παράβολο και λοιπά τέλη, οι υπόχρεοι καταβολής και οι δικαιούχοι που τα εισπράττουν, η διαδικασία καταβολής/παρακατάθεσης της αξίας του μεταφερόμενου Σ.Δ. από τον αποδεχόμενο Σ.Δ. και της εκταμίευσής του προς τον προσφέροντα Σ.Δ., η προθεσμία καταβολής/παρακατάθεσης, μετά από την πάροδο της οποίας ματαιώνεται η διαδικασία Μ.Σ.Δ., η έντυπη και ηλεκτρονική αποτύπωση της ολοκλήρωσής της και ο σχετικός τίτλος που μπορεί να μεταγραφεί στα Υποθηκοφυλακεία και να καταχωρισθεί στα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας. Με την ως άνω κοινή απόφαση, εξειδικεύονται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καταχώρισης τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που έχουν εκδοθεί βάσει των νόμων 880/1979 (Α' 58), 2300/1995 (Α' 69) και 3044/2002 (Α' 197) και προσδιορίζεται ο χρόνος έναρξης λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης.

#### ΜΕΡΟΣ Γ' ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

##### ΤΜΗΜΑ Ι ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ - ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑ

##### Άρθρο 139 Εισφορά σε γη

1. Οι ιδιοκτήτριες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών πριν από το 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους υποχρεούνται



12. Κοινόχρηστοι χώροι της παρ. 11 του παρόντος και του άρθρου 193 του παρόντος Κώδικα που καταργούνται με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο ή την αναμόρφωσή της λόγω παραγωγής της περιοχής στο άρθρο 13 του ν. 1337/1983 (Α' 33), μπορεί μετά την εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 148 του παρόντος Κώδικα, με την πράξη εφαρμογής να διατίθενται περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 8 του παρόντος.

13. Στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει κατ'ελάχιστον βάσει του άρθρου αυτού. Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτία θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη.

14. Στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο πυκνοδομημένο τμήμα πολεοδομικών μελετών σύμφωνα με την καταργηθείσα με την παρ. 8 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 (Α' 124) διάταξη της παρ. 2 του παρόντος, δύναται να χορηγούνται οικοδομικές άδειες πριν από την πράξη εφαρμογής με την προϋπόθεση τακτοποίησης των κατά τον υπολογισμό υποχρεώσεων εισφοράς σε χρήμα και μετατροπής σε χρήμα της υποχρέωσης εισφοράς σε γη και τήρησης των οριζόμενων στην παρ. 10 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983 προϋποθέσεων.

#### **Άρθρο 140**

##### **Ειδικές περιπτώσεις εισφοράς σε γη**

1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με το άρθρο 139.

2. Κατ'εξαιρέση της παρ. 1:

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 30.

β) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, κατά την περ. α) της παρ. 12 του άρθρου 60, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 139. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελεί ποσοστό επιφάνειας της ιδιοκτησίας όπως αυτή υφίσταται κατά τον χρόνο της πράξης τροποποίησης. Η εισφορά αρχικώς υπολογίζεται κατά τις παρ. 4 και 5 του άρθρου 139 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%). Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους, που δεν καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων αλλά προέκυψαν από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους, οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη. Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης προς συμμόρφωση δικαστικής απόφασης, η οποία εκδόθηκε πριν από τη δημοσίευση του ν. 3212/2003 (Α' 308) δεν επιβάλλεται η ανωτέρω εισφορά σε γη. Όπου επιβάλλεται εισφορά, αυτή διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδικαίως εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 144. Αν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με το Τμήμα VI του Μέρους Α' και του άρθρου 165 για το επιπλέον τμήμα όπου κατ'εξαιρέση ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού, αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο δήμο. Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 146, νομίμως υφισταμένης εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισόξια χρηματική συμμετοχή. Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17). Η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητας υπέρ του οικείου δήμου μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό Γραφείο.

#### **Άρθρο 141**

##### **Εισφορά σε χρήμα**

1. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του πρώτου εδαφίου νοείται:



α) Στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την Τιμή Οικοπέδου συναρτῆσει της Τιμῆς Ζώνης και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου πολλαπλασιαζόμενη με τον Συντελεστή του Οικοπέδου, όπως καθορίζονται στους πίνακες τιμών των αποφάσεων του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των κείμενων διατάξεων.

β) Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, και με την επιφύλαξη ότι δεν εφαρμόζεται το άρθρο 12 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130), η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του άρθρου 142 του παρόντος Κώδικα. Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής οι ιδιοκτήτες αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη «άγνωστος», ώστε να καθίσταται αδύνατη η βεβαίωση και εισπράξη του ποσού της εισφοράς του άρθρου αυτού, για τον υπολογισμό της εισφοράς, λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά τον χρόνο κύρωσης της διορθωτικής πράξης του αρμοδίου οργάνου, εκτός αν δεν έχουν βεβαιωθεί ήδη οι εισφορές σε χρήμα της αρχικής πράξης εφαρμογής, οπότε και λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά τον χρόνο κύρωσης της αρχικής πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή αποτελεί έσοδο του οικείου δήμου και βεβαιώνεται στην ταμειακή του υπηρεσία από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή εισπράττεται, σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου και αποδίδεται σε αυτούς κατά μήνα. Η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) ετών από την πράξη επιβολής της, σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις. Σε περίπτωση που ο οφειλέτης επιλέξει την καταβολή του συνολικού ποσού εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την πράξη επιβολής της εισφοράς, παρέχεται έκπτωση ποσοστού είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού. Σε περίπτωση βεβαίωσης της εισφοράς σε χρήμα μετά την κύρωση διορθωτικής πράξης ως προς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται από την ημερομηνία της αρχικής πράξης επιβολής. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ, ως ελάχιστη τριμηνιαία το ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις. Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους δήμους για την κατασκευή, εντός της περιοχής μελέτης, των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο και δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα, καθώς και για την εκπόνηση μελετών πολεοδομικής πράξης εφαρμογής και ρυμοτομικών σχεδίων εφαρμογής. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη και η παράβαση αυτής αποτελεί παράβαση καθήκοντος κατά το άρθρο 259 του Ποινικού Κώδικα (ν. 4619/2019, Α' 95) για όλους τους εμπλεκόμενους. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από τον φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Σε περίπτωση μετατροπής σε χρηματική εισφορά, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 139 εφαρμόζεται η παρ. 13 του άρθρου 144 ως προς τον προσδιορισμό της αξίας και οι ανωτέρω διατάξεις ως προς τον τρόπο καταβολής των οφειλόμενων εισφορών σε χρήμα. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

2. Μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατόν αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και εφαρμόζεται μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας και η εναπομένουσα ιδιοκτησία καλύπτουν τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας, ή

β) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριληφθεί σε όμορο κοινόχρηστο χώρο όπως πλατεία, άλσος ή μεγάλο χώρο πρασίνου, ή όμορο κοινωφελή χώρο.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, ομοίως κατά τα ανωτέρω, δύναται αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται με τη διαδικασία διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η οποία εκδίδεται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, που υποβάλλεται εντός εξαμήνου από την έκδοση της πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα και έγκριση της κατά περίπτωση



αρμόδια αρχής. Ειδικώς στην περίπτωση που η επιφάνεια αποδίδεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων απαιτείται, πέρα από την κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Ειδικά για ακίνητα, τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο ή σε ανώνυμη εταιρεία, το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ανήκει εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο ή σε ανώνυμη εταιρεία με μοναδικό μέτοχο το Δημόσιο, η αίτηση του τετάρτου εδαφίου υποβάλλεται και μετά την παρέλευση της ως άνω εξαμηνιαίας προθεσμίας και ανεξάρτητα από τον χρόνο έκδοσης της οικείας πράξης εφαρμογής. Η μετατροπή της εισφοράς σε χρήμα στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή και εφόσον η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να αξιοποιηθεί αυτοτελώς ως κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος.

3. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από τον φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Από την προβλεπόμενη με την παρούσα υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα απαλλάσσεται η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης κατά το μέρος που ασκεί αρμοδιότητες του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

4. Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποιηή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσό οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Γραφεία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισήμειωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητας, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.

5. Σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν μετά την 1η.1.2009 και μέχρι την 31η.12.2019 εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωθείσες και ολοσηχώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις. Διαφορά που προκύπτει μεταξύ του ήδη καταβληθέντος ποσού και του ποσού που προκύπτει μετά την εφαρμογή της μείωσης του πρώτου εδαφίου δεν επιστρέφεται.

6. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 142 δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα ο οποίος δεν δύναται να είναι μεγαλύτερος του είκοσι τοις εκατό (20%) της ισχύουσας τιμής ζώνης. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.

#### **Άρθρο 142**

##### **Προσδιορισμός αξίας ακινήτων**

1.α) Με απόφαση του αρμόδιου Περιφερειάρχη συγκροτούνται επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας που είναι αρμόδιες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής για τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών σε γη και χρήμα. Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται επιτροπές με αρμοδιότητα σε περισσότερες από μία περιφερειακές ενότητες. Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται επιπλέον επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται. Η επιτροπή επιλαμβάνεται:

- α) στην περίπτωση που δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της αξίας τους είτε γιατί δεν έχει οριστεί στην περιοχή αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας μέχρι σήμερα είτε γιατί κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης δεν εφαρμόζεται το σύστημα αυτό είτε γιατί δεν εφαρμόζεται το άρθρο 12 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130) και β) στον υπολογισμό της αξίας των επικειμένων.

β) Η επιτροπή είναι τετραμελής και αποτελείται από: βα) τον προϊστάμενο του οικείου Τμήματος Χωρικού



Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού ως Πρόεδρο με αναπληρωτή τον νόμιμο αντικαταστάτη του, ββ) έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του, βγ) έναν υπάλληλο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) που βρίσκεται στην έδρα της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του και βδ) έναν εκπρόσωπο του τοπικού παραρτήματος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Ο υπάλληλος της Δ.Ο.Υ. υποδεικνύεται από τον Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.). Ο εκπρόσωπος του τοπικού παραρτήματος του Τ.Ε.Ε. ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δέκα (10) ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του Περιφερειάρχη περιέλθει στο σχετικό νομικό πρόσωπο. Αν μετά την πάροδο των δέκα (10) ημερών δεν έχει οριστεί εκπρόσωπος, καθώς και ο αναπληρωτής αυτού, η επιτροπή νόμιμα συγκροτείται από τα υπόλοιπα μέλη. Γραμματέας της επιτροπής ορίζεται με πράξη του Προέδρου ο υπάλληλος - μέλος της περιφερειακής ενότητας. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τρία (3) μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Στην επιτροπή συμμετέχει κατά περίπτωση ως πέμπτο μέλος και με ισότιμο δικαίωμα ψήφου ο Προϊστάμενος της οικείας υπηρεσίας δόμησης με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται με απόφαση του Δημάρχου κατά την υποβολή του αιτήματος για προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων από την επιτροπή. Σε περίπτωση ισοψηφίας, υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου.

γ) Ο Δήμαρχος υποχρεούται όπως εντός ενός (1) μηνός από την κύρωση της πράξης εφαρμογής διαβιβάσει στην επιτροπή τον πίνακα της πράξης και τα σχετικά σχέδια που προσδιορίζουν τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων που υπόκεινται σε εισφορά, σύμφωνα με το παρόν. Επίσης, υποχρεούται να αποστείλει τους πίνακες επικειμένων προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία τους.

δ) Η επιτροπή συγκαλείται από τον Πρόεδρό της και μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν σε αυτήν καταρτίζει, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τότε που ελήφθησαν τα ως άνω στοιχεία της πράξης εφαρμογής και τα συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού της αξίας, έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση των ακινήτων και των συστατικών τους, καθώς και οι ιδιαίτερες συνθήκες αυτών και εκτιμάται αιτιολογημένα η αξία τους, η οποία και αναγράφεται στις αντίστοιχες στήλες του πίνακα της πράξης εφαρμογής.

ε) Η ως άνω έκθεση συντάσσεται ανά κατηγορία ή ζώνες ακινήτων και ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. γωνιακά ακίνητα, ακίνητα εντός εμπορικής ζώνης, ακίνητα με μεγάλο πρόσωπο επί βασικού οδικού άξονα), εντάσσοντας τα υπό διαχείριση ακίνητα στην αντίστοιχη κατηγορία που ανήκουν. Αν προκύψει διαφωνία για την αξία του ακινήτου, καταχωρούνται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν. Ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με το άρθρο 141. Ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία από την οικεία Δ.Ο.Υ., την αρμόδια κτηματική υπηρεσία του Δημοσίου, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα από την επιτροπή, ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 του άρθρου 141, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες Δ.Ο.Υ. συνεργάζονται με την επιτροπή και παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο προς διευκόλυνση του έργου της, όταν τους ζητείται. Εφόσον η επιτροπή αυτοβούλως ή και μετά από σχετικό αίτημα του οικείου δημοτικού συμβουλίου διαπιστώσει ασυμφωνία μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών αξιών σε περιοχή αρμοδιότητάς της, εισηγείται αιτιολογημένα στην αρμόδια επιτροπή του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) την αναπροσαρμογή των τιμών ζωνών του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

στ) Σε περίπτωση διορθωτικών πράξεων εφαρμογής εφαρμόζεται υποχρεωτικά η προηγούμενη έκθεση της επιτροπής για την προγενέστερη πράξη εφαρμογής που κυρώθηκε στην ίδια περιοχή, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη σύνταξη της προηγούμενης έκθεσης.

2.α) Μετά την επιστροφή των στοιχείων προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, αυτή εκδίδει πράξεις επιβολής της εισφοράς σε χρήμα, για κάθε κύριο ακίνητο που εμπίπτει στην περιοχή ένταξης ή επέκτασης, όπως φαίνεται στον πίνακα της πράξης εφαρμογής.

β) Η πράξη επιβολής περιλαμβάνει αναλυτικά εκτός από τα στοιχεία του υπόχρεου ιδιοκτήτη και όλα τα απαραίτητα στοιχεία για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα σύμφωνα με την παρ. 3 και του πρώτου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 141.

γ) Αν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής και της παρ. 7 του άρθρου 139, οι σχετικές υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται στην ίδια πράξη ή εκδίδεται, εκτός της ανωτέρω, και δεύτερη αυτοτελής πράξη με εφαρμογή, κατά τα λοιπά των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος.

δ) Στις περιπτώσεις εφαρμογής της παρ. 6 του άρθρου 141 στην πράξη επιβολής της εισφοράς σε χρήμα αναφέρεται το υπόλοιπο της εισφοράς σε χρήμα που δεν μετατρέπεται σε γη.

ε) Κάθε πράξη συνοδεύεται από απόσπασμα έκθεσης εκτίμησης ή και από οποιαδήποτε άλλα στοιχεία



βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία του ακινήτου και κοινοποιείται στον υπόχρεο κατά το άρθρο 5 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58).

στ) Αν ο κύριος του ακινήτου είναι άγνωστος, η σχετική πράξη επιβολής εισφοράς και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν κοινοποιούνται στον οικείο δήμο, για τη διενέργεια περαιτέρω έρευνας εξακρίβωσης τούτου. Όταν εξακριβωθεί ο κύριος του ακινήτου εκδίδεται νέα πράξη επιβολής εισφοράς.

3.α) Σε περίπτωση άσκησης προσφυγής κατά πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα, σύμφωνα με τον Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (Κ.Δ.Δ., ν. 2717/1999, Α' 97), βεβαιώνεται αμέσως στην οικονομική υπηρεσία του οικείου δήμου, ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της εισφοράς που ορίζεται σε δύο (2) ισόποσες μηνιαίες δόσεις που δεν μπορεί να είναι μικρότερες από εκατό (100) ευρώ.

β) Αν η προθεσμία για άσκηση της προσφυγής παρέλθει άπρακτη το ποσό της εισφοράς γίνεται οριστικό και βεβαιώνεται ολόκληρο.

γ) Με βάση την τελεσίδικη επί της προσφυγής απόφαση βεβαιώνεται στην ταμειακή υπηρεσία του δήμου, το ποσό της εισφοράς στο οποίο συμψηφίζεται το ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) και το επί πλέον ποσό αυτού εκπίπτει ή επιστρέφεται κατά περίπτωση.

4. α) Οι εισφορές σε χρήμα καταβάλλονται, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 141.

β) Σε περίπτωση που καταστούν ληξιπρόθεσμες άνω των έξι (6) μηνιαίων ή άνω των δύο (2) τριμηνιαίων ή άνω της μίας (1) εξαμηνιαίας δόσης, χάνεται αμετάκλητα το δικαίωμα καταβολής της εισφοράς σε δόσεις και καθίσταται εφάπαξ απαιτητή και ληξιπρόθεσμη, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κώδικα Εισπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190). Σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές κατά τα ανωτέρω, απαγορεύεται η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και η χορήγηση έγκρισης ή άδειας δόμησης.

5. α) Σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 141 το τμήμα της επιφάνειας γης της ιδιοκτησίας του προσφέρεται αντί για εισφορά σε χρήμα, υπολογίζεται ίσο με τα τετραγωνικά μέτρα που προκύπτουν από την εφαρμογή των ποσοστών επί της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διακρίσεις του άρθρου 10 του ν. 1221/1981 (Α' 292), βάσει των οποίων επιβάλλεται η εισφορά σε χρήμα. Το τμήμα γης που αντιστοιχεί στην εισφορά σε χρήμα δύναται να περιλαμβάνεται χωριστά στον πίνακα της πράξης εφαρμογής ή να συμψηφίζεται με τις λοιπές υποχρεώσεις.

β) Αν μετά από σχετικό προσδιορισμό της αξίας προκύψει λόγω διαφορετικής τιμής μονάδας των διαφόρων οικοπέδων του βαρυνομένου ιδιοκτήτη, διαφορά μεταξύ της οφειλόμενης εισφοράς σε χρήμα και της αξίας της γης με την οποία ανταλλάχθηκε, η επιπλέον διαφορά οφείλεται σε χρήμα από τον υπόχρεο ιδιοκτήτη ενώ η επί ελάττων επιστρέφεται σε αυτόν.

#### Άρθρο 143

##### Υπολογισμός υποχρεώσεων ιδιοκτησιών ευρισκόμενων εκατέρωθεν του κοινού ορίου περιοχών ενταγμένων σε σχέδιο πόλεως

1.α) Στις περιπτώσεις που τμήματα ιδιοκτησίας ή κοινόχρηστου χώρου περιλαμβάνονται σε περιοχές εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου, για την εφαρμογή του οποίου ισχύει διαφορετικό καθεστώς επιβαρύνσεων, για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών λαμβάνονται υπόψη οι επιβαρύνσεις και ωφέλειες που προβλέπονταν για τα τμήματα αυτά από το καθεστώς που ίσχυε πριν την εφαρμογή του νέου ρυμοτομικού σχεδίου.

β) Ο τρόπος υπολογισμού των υποχρεώσεων και ωφελειών καθορίζεται κατά περίπτωση από το παρόν. Ο προσδιορισμός των υποχρεώσεων και ωφελειών γίνεται σε κάθε περίπτωση με τη διαδικασία του άρθρου 144.

γ) Όπου από τις διατάξεις του παρόντος προβλέπεται προσκόμιση αποδεικτικών στοιχείων κατά τη διαδικασία σύνταξης της πράξης εφαρμογής των περ. β) και γ) της παρ. 3, της περ. β) της παρ. 4 και της παρ. 7 καλούνται προς τούτο οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες με πρόσκληση που δημοσιεύεται σε μία (1) περιφερειακή ή τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, και σε δύο (2) ευρείας κυκλοφορίας ημερήσιες πανελλαδικές εφημερίδες της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης, σε δύο (2) συνεχείς δημοσιεύσεις. Η προθεσμία υποβολής των στοιχείων αρχίζει από την ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης.

δ) Ο κατά το παρόν άρθρο συμψηφισμός αφορά την εισφορά σε γη του άρθρου 139 και όχι την εισφορά σε χρήμα του άρθρου 141.

2. Για την εφαρμογή του παρόντος ορίζονται ως:

α) Περιοχές Α, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε:

αα) με βάση το Τμήμα VI του Μέρους Α',

αβ) με τις ίδιες διατάξεις μετά την ένταξη ισχύος του ν. 1337/1983 (Α' 33) αλλά αποτελούν πυκνοδομημένο τμήμα οικισμού υφιστάμενου πριν από το έτος 1923 και δεν υπάγονται στο άρθρο 13 του ν. 1337/1983,

β) Περιοχές Β, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε:

**Άρθρο 177****Διαδικασία απαλλοτρίωσης με επίσπευση του Δημοσίου**

1. Αν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, επισπεύδεται από το Δημόσιο η διάνοξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, αντί των στοιχείων που προβλέπονται από το παρόν Τμήμα και από τον Κώδικα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α., ν. 2882/2001, Α' 17) συντάσσονται κτηματολογικό διάγραμμα, κτηματολογικός πίνακας και έκθεση προεκτίμησης κατά τις παρ. 2 έως 6.

2. Τα κατά την παρ. 1 στοιχεία συντάσσονται και ελέγχονται με μέριμνα των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η έκθεση προεκτίμησης θεωρείται ότι είναι και η εκτίμηση αξίας κατά το άρθρο 15 του Κ.Α.Α.Α.. Τα άρθρα 157 και επόμενα εφαρμόζονται για την απαιτούμενη μετά από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης τακτοποίηση των οικοπέδων.

3. Το κτηματολογικό διάγραμμα συντάσσεται σε κλίμακα τουλάχιστον ένα προς πεντακόσια (1:500) και σε αυτό:

- α) τοποθετούνται οι ρυμοτομικές γραμμές,
- β) αποτυπώνονται με χαρακτηριστικά στοιχεία οι ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες και τα κτίσματα και λοιπά αντικείμενα που βρίσκονται σε αυτές. Αν η ίδια ιδιοκτησία ρυμοτομείται εν μέρει, αποτυπώνονται ξεχωριστά το ρυμοτομούμενο και το απομένον μετά από τη ρυμοτόμηση τμήμα,
- γ) αποτυπώνονται οι παρόδιες ιδιοκτησίες οι οποίες υποχρεώνονται σε αποζημίωση και οι όμορες ιδιοκτησίες στην οπίσθια πλευρά αυτών,
- δ) ενεργείται ο καταμερισμός της αποζημίωσης της ρυμοτομούμενης έκτασης μεταξύ παροδίων ιδιοκτητών και του Δημοσίου και προσδιορίζεται με χαρακτηριστικά στοιχεία η έκταση αυτή και
- ε) αναγράφεται το διάταγμα με το οποίο κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση και οι ισχύοντες στην περιοχή όροι δόμησης.

4. Στον κτηματολογικό πίνακα αναγράφονται:

- α) ο αύξων αριθμός κάθε ιδιοκτησίας, το ονοματεπώνυμο και πατρώνυμο κάθε εικαζόμενου ιδιοκτήτη και η διεύθυνση κατοικίας του, αν είναι γνωστή,
- β) το συνολικό εμβαδόν κάθε ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας, και σε περίπτωση μερικής ρυμοτόμησης, ξεχωριστά το ρυμοτομούμενο και το απομένον μετά τη ρυμοτόμηση τμήμα,
- γ) ο όγκος των κτισμάτων κάθε ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας, ξεχωριστά κατά το είδος της κατασκευής και την ποιότητα αυτών, τα υπόλοιπα αντικείμενα κατ' είδος και κατηγορία, καθώς και κάθε χρησιμη λεπτομέρεια για την πλήρη αποζημίωση,
- δ) η έκταση και το ακριβές εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας την οποία υποχρεούται να αποζημιώσει κάθε παρόδια ιδιοκτησία και το Δημόσιο.

5. Στην έκθεση προεκτίμησης περιγράφονται λεπτομερώς η κατάσταση και οι ιδιαίτερες συνθήκες των ρυμοτομούμενων ακινήτων και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία των οικοπέδων και των κτισμάτων που βρίσκονται σε αυτά. Η αρμόδια φορολογική αρχή υποχρεούται να παρέχει στοιχεία της αξίας των ακινήτων για τη σύνταξη της έκθεσης.

6. Στις περιπτώσεις του παρόντος η αίτηση του Δημοσίου για τον προσδιορισμό της προσωρινής τιμής μονάδος για την αποζημίωση των ακινήτων συνοδεύεται από αντίγραφα των παραπάνω: α) κτηματολογικού διαγράμματος, β) κτηματολογικού πίνακα και γ) έκθεσης προεκτίμησης. Η πρόσκληση των εικαζόμενων δικαιούχων στα δικαστήρια για τον προσδιορισμό της προσωρινής τιμής μονάδος γίνεται με την τοιχοκόλληση, δεκαπέντε (15) ημέρες τουλάχιστον πριν από τη δικάσιμο, του δικογράφου που πρέπει να επιδοθεί και τη δημοσίευση σχετικής ειδοποίησης στον τύπο. Η τοιχοκόλληση του δικογράφου γίνεται στο κατάστημα του δικαστηρίου στο οποίο απευθύνεται και στο κατάστημα του δήμου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται τα απαλλοτριωθέντα και συντάσσεται σχετική έκθεση από τον δικαστικό γραμματέα και τον γραμματέα του δήμου αντίστοιχα. Η δημοσίευση της ειδοποίησης γίνεται σε δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών και μία (1) τοπικής, αν εκδίδεται, σε δύο (2) συνεχόμενα φύλλα και περιλαμβάνει το δικαστήριο στο οποίο απευθύνεται το δικόγραφο, περίληψη του αιτήματος αυτού, την τοιχοκόλληση που έγινε, τη δικάσιμο, το είδος των ρυμοτομούμενων και περίληψη της απαλλοτριωτικής πράξης.

7. Πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας που συντάχθηκαν και κυρώθηκαν νόμιμα σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι τις 5.8.1977, ημερομηνία δημοσίευσής του ν. 653/1977 (Α' 214), εξακολουθούν να ισχύουν.

8. Κυρωμένες πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί με επίσπευση του Δημοσίου, χωρίς να έχουν παρακατατεθεί οι αποζημιώσεις μέχρι τις 5.8.1977, ανασυντάσσονται και εφαρμόζονται το άρθρο 165. Στις



- α) την ανέγερση περισσότερων από ένα (1) κτιρίων στο γήπεδο,  
β) το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, το οποίο σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειάς του,  
γ) τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και σε κάθε περίπτωση όχι λιγότερο από τα πέντε (5) μ.,  
δ) τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) του γηπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα είκοσι επτά (0,27), το ύψος του κτιρίου, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έντεκα (11) μ. και τον αριθμό των ορόφων, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3),  
ε) την κατασκευή χώρου πάνω από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και πέραν του μεγίστου ύψους, επιφάνειας έως πέντε τοις εκατό (5%) της επιφάνειας του κτιρίου και όχι ανώτερης των πενήντα (50) τ.μ. με μέγιστο ύψος τρία (3) μ. για τη λειτουργική εξυπηρέτηση των κύριων και βοηθητικών χώρων του κτιρίου.
3. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και για την ανέγερση μουσείων, βιβλιοθηκών, καλλιτεχνικών εκθέσεων και θεάτρων μετά από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.
4. Σε κτίρια κοινωνικής πρόνοιας που δεν είναι ευαγή ιδρύματα, επιτρέπεται παρέκκλιση από την παρ. 2 του άρθρου 251 ως προς την ανέγερση περισσότερων του ενός (1) κτιρίων επί του γηπέδου, το ποσοστό κάλυψης το οποίο δεν δύναται να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) για το ισόγειο και τους ορόφους και το πενήντα τοις εκατό (50%) για υπόγειους χώρους, τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο των πέντε (5) μ., τον συντελεστή δόμησης του γηπέδου, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τα πενήντα τέσσερα (0,54) εκατοστά, το ύψος του κτιρίου, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έντεκα (11) μ. και τον αριθμό των ορόφων, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το τρία (3). Η παρέκκλιση χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα του κτιρίου φορέα και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 250.
5. Στην περίπτωση ανέγερσης στο ίδιο γήπεδο εκπαιδευτηρίου και κτιρίου κοινωνικής πρόνοιας, τότε εφαρμόζονται στο σύνολο του γηπέδου οι όροι δόμησης του παρόντος άρθρου.

#### **Άρθρο 262**

##### **Νοσοκομεία - Κλινικές**

1. Επιτρέπεται η ανέγερση νοσοκομείων και κλινικών κατά παρέκκλιση του άρθρου 251. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υγείας και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.
2. Η παρέκκλιση επιτρέπεται για τα παρακάτω:
- α) την ανέγερση περισσότερων από ένα (1) κτιρίων στο γήπεδο,  
β) τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και σε κάθε περίπτωση όχι λιγότερο από πέντε (5) μ.,  
γ) το ύψος και τον αριθμό των ορόφων του κτιρίου,  
δ) τον συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) του γηπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα πενήντα τέσσερα (0,54).  
ε) το ποσοστό κάλυψης, το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) για το ισόγειο και τους ορόφους και το πενήντα τοις εκατό (50%) για τον υπόγειο χώρο, όπως αυτός ορίζεται στην περ. 87 του άρθρου 197,  
στ) την τοποθέτηση στο υπόγειο κυρίων χώρων συναφών με τη λειτουργία του κτιρίου. Οι χώροι αυτοί προσμετρώνται στον Σ.Δ. του γηπέδου.

#### **Άρθρο 263**

##### **Όροι δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου**

1. Για τα τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις του ν. 4276/2014 (Α' 155) και της παρ. II του άρθρου 284 το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 250, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ειδικά Σχέδια



Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204), του ν. 4608/2019 (Α' 66) και του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 (Α' 237).

2. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του γηπέδου. Για τα κτίρια αυτά ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το μηδέν κόμμα δέκα οκτώ (0,18),  
β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην περ. α) και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το μηδέν κόμμα δέκα πέντε (0,15),

γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων, για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην περ. β) και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το μηδέν κόμμα δέκα (0,10),

δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν. 4759/2020 (Α' 245), ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα δέκα οκτώ (0,18) για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του ίδιου άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το μηδέν κόμμα δύο (0,2) για όλη την έκταση του γηπέδου,

ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α), β) και δ) προσαυξάνεται κατά μηδέν κόμμα μηδέν δύο (0,02) επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής,

στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα) και ββ) της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την περ. α) της παρ. 6 του άρθρου 206 από είκοσι τοις εκατό (20%) σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

3. Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και ενόψει αυτής, έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

α) αν πρόκειται να δομηθεί έκταση από οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. έως είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που πρόκειται να δομηθεί επιπλέον των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ.,

β) αν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον δήμο έκταση έξι χιλιάδων (6.000) τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που πρόκειται να δομηθεί πλέον των είκοσι χιλιάδων (20.000) τ.μ..

Στην περίπτωση αυτή, η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το παραχωρούμενο τμήμα του γηπέδου καθορίζεται, κατ' επιλογή του κυρίου του οικοπέδου, στο σχέδιο της γενικής διάταξης της και παραμένει αδόμητο. Σε κάθε περίπτωση, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο. Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός (1) χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου ανεγείρεται η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο. Ως χρήσεις γης της παραχωρούμενης έκτασης ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη σχολούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής - τεχνικής υποδομής και αποκλείονται κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και χώροι οργανωμένης κατασκηνώσης (κάμπινγκ). Μετά



από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία αποκεντρωμένη διοίκηση, η κατά την παρούσα παράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού. Το χρηματικό ποσό στην περίπτωση αυτή ορίζεται ίσο με την αξία της προς παραχώρηση έκτασης, όπως αυτή προσδιορίζεται κατά το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Σε περίπτωση που η περιοχή της προς παραχώρηση έκτασης δεν καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικών αξιών, το τίμημα καθορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δημοσίας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.) και στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το πενήντα τοις εκατό (50%) της προκύπτουσας από τη μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο της εγγεγραμμένης αξίας γηπέδου στα βιβλία της εταιρείας στον τελευταίο δημοσιευμένο ισολογισμό. Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ύστερα α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου και β) από εισήγηση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφότου ζητηθεί τούτο από την αποκεντρωμένη διοίκηση, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό. Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου που έχει πραγματοποιηθεί στην ίδια ή, ελλείψει αυτής, σε αντίστοιχες περιοχές, αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα. Τα περιεχόμενα στον δήμο χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής. Στην ανωτέρω απόφαση του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται το οφειλόμενο χρηματικό ποσό, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου του χρηματικού ποσού μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας. Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά από την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας. Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και για εκκρεμείς υποθέσεις, στις οποίες δεν ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της έκτασης στον δήμο ή δεν έχει εκδοθεί μέχρι την 1η Μαρτίου 2023, αμετάκλητη απόφαση καθορισμού τιμής μονάδας κατά τη διαδικασία των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

4. α) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται σε δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

β) Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μ. από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ.

γ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατρία κόμμα πενήντα (13,50) μ., χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:

γα) για κτίρια, ύψους άνω των επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. και μέχρι δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. σε δεκαέντε (15) μ.,

γβ) για κτίρια, ύψους άνω των δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. και μέχρι δεκατρία κόμμα πενήντα (13,50) μ. σε είκοσι (20) μ. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

γγ) μέσα στη ζώνη των διακοσίων (200) μ. από τη γραμμή του αιγιαλού ισχύει η περ. β). Μέσα στη ζώνη πέραν των διακοσίων (200) μ. και μέχρι τα πεντακόσια (500) μ. από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των δέκα κόμμα πενήντα (10,50) μ. και μέχρι δεκατρία κόμμα πενήντα (13,50) μ. επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Για την έκδοση της απόφασης αυτής συνεκτιμώνται τα στοιχεία του φυσικού



β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα,

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας χωρίς την προηγούμενη έγκριση της παρ. 2 του άρθρου 315,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της κατηγορίας 3 της περ. γ) του άρθρου 383 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 316 και της παρ. 2 του άρθρου 315.

η) εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης, που διενεργήθηκαν μέχρι και την 1η Μαΐου 2024, χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω άδειας.

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 381. Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις της παρ. 3, οι οποίες κατά τις 3.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 316.

5. Υπαγωγή είναι η υποβολή δήλωσης στο ηλεκτρονικό σύστημα του άρθρου 375 και βάσει της οποίας εκδίδεται το ποσό υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά το άρθρο 387. Στο στάδιο αυτό επιτρέπονται οι μεταβολές και βάσει αυτών αναπροσαρμόζεται το σχήμα πληρωμών και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 392 περί αναστολής κυρώσεων.

6. Αρχική δήλωση υπαγωγής είναι η υπαγωγή που βρίσκεται στο στάδιο κατά το οποίο εισάγεται στο ηλεκτρονικό σύστημα το καταβληθέν παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 386.

7. Οριστική δήλωση υπαγωγής, είναι η δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 387 και μπορεί να εκδοθεί η σχετική βεβαίωση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 368.

8. Περαιωμένη υπαγωγή είναι δήλωση κατά την οποία έχει εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 387 και έχουν υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 386.

#### **Άρθρο 367**

##### **Απαγόρευση δικαιωπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις**

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 366, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 366, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περ. β), γ) και δ) της παρ. 3 του άρθρου 366. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την 1η.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας του άρθρου 342. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργώντας για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των άρθρων 223, 235 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνο το πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτου του τελευταίου αποκτώντος, το πιστοποιητικό πληρότητας ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή της ηλεκτρονικής ταυτότητας αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 342, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 366.



2. Από την παρ. 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του β.δ. από 9.8.1955 (Α' 266),  
β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297),  
γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή τις παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4),

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τα άρθρα 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255),  
στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με 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 έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος Μέρους,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος Μέρους ή τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 (Α' 209), 4178/2013 (Α' 174), 4495/2017 (Α' 167),

η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2730/1999 (Α' 130),  
θ) εμπύπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 366, εξαιρουμένων των περ. β), γ) και δ).

3. α) Επιτρέπεται η σύσταση καθετού ιδιοκτησίας επί ακινήτου που ανήκει στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» (ΕΤΑΔ) ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στον χώρο της αποκλειστικής χρήσης της κάθετης ιδιοκτησίας έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

β) Επιτρέπεται η μίσθωση ή η παραχώρηση τμήματος ακινήτου που ανήκει στην ΕΤΑΔ ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο υπό μίσθωση ή υπό παραχώρηση τμήμα του ακινήτου έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017 ή του παρόντος Μέρους.

#### **Άρθρο 368**

##### **Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις**

1. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την 3η.11.2017, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4495/2017 (Α' 167), και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για τη μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.

2. Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή  
β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή

γ) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπύπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 367 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 374.

3. Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περ. ζ) της παρ. 2 του άρθρου 367, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή του ν. 4178/2013 (Α' 174) ή του παρόντος Μέρους, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν. 4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος Μέρους, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στον στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 386.



η συνδρομή της εισαγγελικής αρχής. Αν απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαιρέτο κτίσμα πριν από την κατεδάφιση, εφόσον όμως η εκκένωση με πρωτοβουλία του ενδιαφερομένου δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην κατεδάφιση.

Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που χρησιμοποιούνται, για τα υλικά κατεδάφισης καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των παρατηρημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των προστηθέντων προσώπων. Για τις κατεδαφίσεις συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Ο κύριος του κτίσματος, το οποίο κρίνεται κατεδαφιστέο, βαρύνεται με τη δαπάνη κατεδάφισης και αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου. Το ποσό της ανωτέρω δαπάνης καταλογίζεται με απόφαση του διευθυντή του αρμόδιου περιφερειακού παρατηρητηρίου, βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190).

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται κριτήρια για τον προγραμματισμό και την ιεράρχηση των κατεδαφίσεων.

#### 8. Ποινικές κυρώσεις:

α) Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής ή εγκατάστασης αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεως αντίστοιχα και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και με χρηματική ποινή από πέντε χιλιάδες (5.000) μέχρι πενήντα χιλιάδες (50.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση της ποινής του πρώτου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαιρέτης κατασκευής και ο βαθμός υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι μηχανικοί που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου, αν διαπιστωθεί ότι οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκπόνησή τους ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ή αν διαπιστωθεί ότι οι εργασίες δόμησης δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Για απλές υπερβάσεις άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ποινή ελαττωμένη σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ποινικού Κώδικα (ν. 4619/2019, Α' 95).

β) Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στα ρέματα, στους βιότοπους, σε παραλιακά δημόσια κτήματα, στους αρχαιολογικούς χώρους και σε δάση και αναδασωτές εκτάσεις οι εντολείς ή ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς και οι μηχανικοί αυτών τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών και με χρηματική ποινή από δέκα χιλιάδες (10.000) μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ.

9. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

#### Άρθρο 382

##### Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων

1. Τα πρόστιμα βεβαιώνονται με απόφαση του προϊστάμενου του τοπικού παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, από την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενδικοφανούς προσφυγής ή από την απόφαση επί της ενδικοφανούς προσφυγής, και αποστέλλονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

2. Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις ανωτέρω διατάξεις, τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών από τρεις (3) έως έξι (6) μήνες. Η πειθαρχική δίωξη ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου.

3. Τα πρόστιμα ανέγερσης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε τριάντα (30) ισόποσες μηνιαίες δόσεις και τα πρόστιμα διατήρησης σε δώδεκα (12) μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

4. Αν το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια Υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ποσού αυτού.

5. Από τα ανωτέρω επιβαλλόμενα πρόστιμα, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στην περιφέρεια όπου ανήκουν τα αυθαίρετα για δράσεις που σχετίζονται με τις αρμοδιότητες του παρατηρητηρίου, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) αποδίδεται στον οικείο δήμο και ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) αποδίδεται στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 121.



6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται κάθε θέμα που αφορά τη διαδικασία και τον τρόπο απόδοσης των προστίμων στις περιφέρειες, τους δήμους και το Πράσινο Ταμείο.

7. Το παρόν άρθρο ισχύει και εφαρμόζεται υπό την επιφύλαξη ισχύος και εφαρμογής των διατάξεων του Τμήματος ΙΙ.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'  
ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 28.7.2011**

**Άρθρο 383  
Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων**

Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί μέχρι τις 28.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 374.

Οι παραπάνω κατασκευές και χρήσεις υπάγονται σε πέντε (5) κατηγορίες ως εξής:

**α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1:**

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας, που υφίστανται πριν από το έτος 1975: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α), β), γ), δ), ε) και ζ) του άρθρου 386 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μετά τις 9.6.1975, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην κατηγορία 2, 4 ή 5 ανάλογα με την υπέρβαση και τον χρόνο κατασκευής.

**β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2:**

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1η.1.1983: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα. Για την υπαγωγή υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περ. α), β), γ), δ), ε), ζ), ι) και ια) του άρθρου 386 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μετά την 1η.1.1983, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα με την υπέρβαση, ενώ στην κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1ης.1.1983.

**γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:**

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στο άρθρο 316:

γα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τοις εκατό (20%),

γβ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως είκοσι τοις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους, που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση, ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο,

γδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπισή τους,

γε) κατασκευή πέργκολας έως πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα, σύμφωνα με την περ. 60 του άρθρου 197,

γστ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,

γζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές και δεξαμενές νερού,

γη) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου,



5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 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.

Η παρούσα εφαρμόζεται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.

6. Μακροχρόνια άνεργοι, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 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 (2) πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.

7. Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος, για την υπαγωγή στο άρθρο 384 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο (2) πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.

8. Για τα άτομα των παρ. 6 και 7 καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κύρια κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα.

9. Το παρόν άρθρο εφαρμόζεται και για τις αιτήσεις της παρ. 1 του άρθρου 414.

#### **Άρθρο 391**

##### **Συμφηφισμός καταβληθέντων προστίμων**

1. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης ή και παραβόλων συμφηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα καταβληθέντα ποσά αφαιρούνται από την τελευταία δόση και τις αμέσως προηγούμενες χρονικά έως ότου ολοκληρωθεί ο συμφηφισμός. Αν, μετά τον ανωτέρω υπολογισμό, προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο, δεν αναζητούνται.

2. Αν η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη χρήση αφορά κτίριο το οποίο χρησιμοποιείται και λειτουργεί ως βιομηχανική, βιοτεχνική εγκατάσταση, ξενοδοχείο, τουριστικό κατάλυμα, αποθήκη ή άλλη παραγωγική μονάδα και έχει υπαχθεί σε ειδικές διατάξεις που επιτρέπουν τη λειτουργία του, μετά την καταβολή προστίμου ή άλλου τέλους ή εισφοράς, το ανωτέρω ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία και ο τρόπος είσπραξης και συμφηφισμού προστίμων που προέκυψαν από ανακριβείς ή λανθασμένες δηλώσεις υπαγωγής και κάθε σχετικό ζήτημα με τον συμφηφισμό προστίμων.

#### **Άρθρο 392**

##### **Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων**

1. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν όλες οι δόσεις του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο. Τα ανωτέρω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.

2. Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από το παρόν Κεφάλαιο αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.) και τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων.

3. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων των παρ. 1 και 2 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην οικεία υπηρεσία δόμησης βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον η πρώτη δόση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

4. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης πριν από τις 28.7.2011, που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ή εξαιρέθηκαν από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α' 62), 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174), δεν οφείλονται



αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ε-ΕΦΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα ανταποδοτικά τέλη. Φόροι, τέλη και πρόστιμα που καταβλήθηκαν δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2) και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών ούτε και σχετικές προσαυξήσεις οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Χρόνος λήξης της αναδρομικής απαλλαγής των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης είναι η 8.8.2013.

Το Τ.Ε.Ε. αποστέλλει ανά εξαμήνο στους κατά τόπο αρμόδιους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης στοιχεία των υπαγωγών προκειμένου να βεβαιωθούν τα αναλογούντα τέλη. Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, σύμφωνα με τους ν. 4014/2011 και 4178/2013 και το παρόν Κεφάλαιο, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο, χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

### Άρθρο 393

#### Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

1. α) Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περ. ι) του άρθρου 386 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της άδειας δόμησης για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα.

αα) Εφόσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας δύναται να υποβάλλεται:

i) ταυτόχρονα δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος, σύμφωνα με το άρθρο 384. Στην περίπτωση αυτή, καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται, ή

ii) δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 384, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στο παρόν Κεφάλαιο, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

αβ) Εφόσον υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δύναται να υποβάλλεται:

i) δήλωση υπαγωγής του συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 384, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή

ii) δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή

iii) δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 384, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στο παρόν Κεφάλαιο κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

Για τα στοιχεία ii) και iii) της υποπερ. αβ), για τη δυνατότητα στατικής επάρκειας του τμήματος και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο, προκειμένου να υπαχθεί η κατασκευή στο άρθρο 384.



2. Η διαδικασία του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται και για κατασκευές ή εγκαταστάσεις ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων, για τα οποία έχει υποβληθεί αίτηση ένταξης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3986/2011 (Α' 152), 4146/2013 (Α' 90) και 4608/2019 (Α' 66). Αν δεν εγκριθεί η αίτηση για το ειδικό σχέδιο κατά τις ανωτέρω διατάξεις εντός δύο (2) ετών από την υποβολή του αιτήματος, επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται η υπαγωγή στις διατάξεις της παρούσας, αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων και μετά την έγκριση των ειδικών σχεδίων, σύμφωνα με τους νόμους 3986/2011, 4146/2013 και 4608/2019.

3. Στις περιπτώσεις της παρ. 1, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού του προστίμου, με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση να εκδώσει την άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες ή πρόκειται να κατεδαφιστούν και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους ή για τις οποίες έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, αλλά έχουν ανεγερθεί προ του β.δ. από 9.8.1955 (Α' 266) και βρίσκονται σε ανταλλάξιμο ακίνητο του Δημοσίου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλονται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο.

#### **Άρθρο 394**

##### **Ενέργειες αρμόδιων υπηρεσιών**

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή.

2. Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι και τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

3. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης, διαγράφονται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη διαγραφή των προστίμων ή την ενημέρωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής και για την αναστολή είσπραξής τους υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από:

α) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα ή στις διατάξεις των νόμων 4014/2011 (Α' 209) και 4178/2013 (Α' 174) και εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου,

β) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα των οποίων ζητείται η διαγραφή αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος Κώδικα ή σε προγενέστερους νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.

Η υπηρεσία δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει με το αντίστοιχο ατομικό φύλλο έκπτωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών, αν τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα τον χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου. Αντίστοιχα, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής.

4. α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) και του ν. 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 και του παρόντος Κεφαλαίου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 και του ν. 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011,



του ν. 4178/2013 και του παρόντος Κεφαλαίου, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 374, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση:

β) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 405 και 406,

ββ) κατεδάφισης,

βγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της υποπερ. βδ) ή φύτευσης δώματος,

βδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από άδεια δόμησης επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των υποπερ. γα) και γβ) γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:

γα) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 224,

γβ) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον ε-Ε.Φ.Κ.Α..

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών:

i) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ii) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαίρετου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 332 και 334.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περ. α) και β) καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

5. Για κάθε είδους διοικητική άδεια, για την οποία απαιτείται η προσκόμιση αντιγράφου της άδειας δόμησης, αντί του αντιγράφου της άδειας μπορεί να προσκομιστεί από το πληροφοριακό σύστημα βεβαίωση περαίωσης ή βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου αυθαίρετου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση για τη νομιμότητα των κατασκευών. Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013, 4495/2017 (Α'167) και του παρόντος δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

6. α) Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 439 και 440, όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 440.

β) Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, του άρθρου 8 του ν. 4178/2013 και στις διατάξεις του ν. 4495/2017 και του παρόντος Κώδικα προσκομίζεται από το πληροφοριακό σύστημα η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 2 της υπ' αρ. 41498/11/26.9.2011 κοινής απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ» (ΦΕΚ 209/Α')» (Β' 2167) ή η βεβαίωση για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

7. Η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.



Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εξειδικεύεται το περιεχόμενο της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης.

8. Στις περιπτώσεις της παρ. 4 επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορεύονται κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της νέας χρήσης. Από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορεύονται κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης ή κατά τον χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή της χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 4. Η δυνατότητα αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τα παραπάνω, εφαρμόζεται ανεξαρτήτως των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής του ακινήτου.

9. Η ανάκληση υπαγωγών αυθαίρετων γίνεται από το αρμόδιο τοπικό παρατηρητήριο. Μέχρι τη σύσταση των παρατηρητηρίων, αρμόδιες είναι οι υπηρεσίες δόμησης.

10. Προσφυγή κατά των ανακλήσεων υπαγωγών, ασκείται στο Περιφερειακό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και μέχρι τη συγκρότηση και λειτουργία τους από το οικείο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

#### **Άρθρο 395**

##### **Έλεγχος δηλώσεων υπαγωγής - Αποζημίωση ελεγκτών δόμησης**

1. Οι δηλώσεις υπαγωγής αυθαίρετων υπόκεινται σε δειγματοληπτικό έλεγχο, μετά από ηλεκτρονική κλήρωση που διενεργείται από το περιφερειακό παρατηρητήριο με αλγόριθμο που αποστέλλεται από το κεντρικό παρατηρητήριο.

2. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 5, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 383, ελέγχονται σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

3. Οι υπαγωγές της κατηγορίας 4, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 383, ελέγχονται σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

4. Οι υπαγωγές των κατηγοριών 1, 2 και 3, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 383, ελέγχονται σε ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%).

5. Ο έλεγχος των δηλώσεων υπαγωγής στο παρόν Κεφάλαιο διενεργείται από ελεγκτή δόμησης της κατηγορίας II και III, του μητρώου ελεγκτών του ν. 4389/2016 (Α' 94), ο οποίος ορίζεται ύστερα από ηλεκτρονική κλήρωση. Ο έλεγχος αφορά το σύνολο των στοιχείων που υποβλήθηκαν για την υπαγωγή και έχουν αναρτηθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

α) Αν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, υποχρεούται μέσα σε έναν (1) μήνα από την έκδοση του πορίσματος να συμμορφωθεί με τις παρατηρήσεις που έγιναν.

β) Αν κατά τον έλεγχο της δήλωσης υπαγωγής διαπιστωθεί ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις απαγορεύσεις του άρθρου 374, η δήλωση ανακαλείται και επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 381.

γ) Αν ύστερα από καταγγελία και σχετική εντολή από το παρατηρητήριο δομημένου περιβάλλοντος έχει διενεργηθεί έλεγχος δήλωσης υπαγωγής από ελεγκτή δόμησης δεν απαιτείται νέος έλεγχος.

δ) Σε περίπτωση διαφωνίας με το συνταχθέν πόρισμα του ελεγκτή δόμησης, ο κύριος του ακινήτου δύναται εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτόν του ανωτέρω πορίσματος να αιτηθεί από το αρμόδιο γραφείο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) τον ορισμό διαμεσολαβητή με αρμοδιότητα την εξέταση της σχετικής υπόθεσης και την προσπάθεια επίλυσης της διαφωνίας. Με την υποβολή της αίτησης του πρώτου εδαφίου διακόπτεται η προθεσμία των τριάντα (30) ημερών για την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής της παρ. 10 κατά του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης και αρχίζει νέα από την κοινοποίηση του πρακτικού αποτυχίας διαμεσολάβησης στον κύριο του ακινήτου. Δεν υπάγονται στη διαδικασία διαμεσολάβησης διαφωνίες που αφορούν απαγόρευση υπαγωγής ακινήτου στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στον ν. 4178/2013 (Α' 174) ή στον ν. 4495/2017 (Α' 167) ή στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, σύμφωνα με το άρθρο 374 ή τις αντίστοιχες διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται η διαδικασία του δειγματοληπτικού ελέγχου, του τρόπου ορισμού ελεγκτή δόμησης, του ελέγχου των δηλώσεων και της διαμεσολάβησης, τα κριτήρια επιλογής του διαμεσολαβητή, το ύψος, η διαδικασία και ο υπόχρεος καταβολής της αποζημίωσης των ελεγκτών δόμησης και του διαμεσολαβητή, ο ορισμός και οι υποχρεώσεις του παρόχου ηλεκτρονικών υπηρεσιών και της ανάπτυξης πληροφοριακού συστήματος, οι υποχρεώσεις του ελεγκτή δόμησης και οι κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσής του με αυτές, ο καθορισμός

**Άρθρο 412****Αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων**

Στο παρόν Μέρος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές κοινωφελών κτιρίων και συνοδών εγκαταστάσεων, κατά παρέκκλιση της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 374, με την προϋπόθεση ότι έχει κινηθεί, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Αυθαίρετες κατασκευές της παρούσας, για τις οποίες εκκρεμούν βεβαιωθέντα πρόστιμα στις αρμόδιες υπηρεσίες της Φορολογικής Διοίκησης ή υποθέσεις και έχουν απομακρυνθεί ή κατεδαφιστεί, υπάγονται αντίστοιχα στις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Για την υπαγωγή, πέραν των απαιτούμενων δικαιολογητικών, υποβάλλονται:

- α) έγγραφη βεβαίωση του αρμόδιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης σχετικά με τη συναίνεση για την υπαγωγή στο παρόν,
- β) αντίγραφο στοιχείων και σχεδίων από τα οποία αποδεικνύεται η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

**Άρθρο 413****Εξουσιοδοτικές διατάξεις**

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να τροποποιείται η διαδικασία είσπραξης των προστίμων και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε συμβεβλημένες τράπεζες.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια για την ανάπτυξη, λειτουργία, σύσταση, επικαιροποίηση και τήρηση πληροφοριακού συστήματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που αφορά στα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας και περιλαμβάνει δημόσια γεωχωρικά και λοιπά δεδομένα του εθνικού πολεοδομικού σχεδιασμού («Ηλεκτρονική Πολεοδομία») και αφορά ιδίως:

- α) τη διαδικασία συντήρησης και ενημέρωσης του πληροφοριακού συστήματος,
- β) τους συμμετέχοντες φορείς, όρους συμμετοχής και συνεργασίας,
- γ) τους όρους υποχρεωτικής χρήσης και αξιοποίησης του τομεακού πληροφοριακού συστήματος για τα πολεοδομικά δεδομένα της χώρας,
- δ) κάθε άλλο ζήτημα που αφορά στην πλήρη αξιοποίηση και τη λειτουργία του συστήματος «Ηλεκτρονική Πολεοδομία» και των εφαρμογών του.

Για τις περιπτώσεις 1, 2 και 3 των περ. α), β) και γ) του άρθρου 373, κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με την επιλογή των φορέων είσπραξης του ενιαίου ειδικού προστίμου, το ποσό της αμοιβής και των διαπραγματικών εξόδων που θα καταβάλλονται προς τους φορείς είσπραξης ανά τύπο συναλλαγής, την απόδοση των ποσών στο Πράσινο Ταμείο, τη διαδικασία καταβολής των αμοιβών και των διαπραγματικών εξόδων προς τους φορείς είσπραξης, τον τρόπο ενημέρωσης περί καταβληθέντων ποσών και κάθε άλλο σχετικό ζήτημα, ιδίως συναφές με τη διαδικασία είσπραξης και απόδοσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, ρυθμίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

**Άρθρο 414****Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις Τμήματος Ι**

1. Αν έχει πραγματοποιηθεί υπαγωγή στον ν. 4178/2013 (Α' 174), τότε είναι δυνατό με αίτηση του ενδιαφερομένου να επανυπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με το παρόν Τμήμα, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο παρόν Τμήμα. Στην περίπτωση αυτή, καταβληθέντα ποσά στο πλαίσιο του ν. 4178/2013 συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο πρόστιμο όπως αυτό υπολογίζεται με βάση το Παράρτημα του άρθρου 399. Αν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση το παρόν Τμήμα δεν αναζητούνται.

2. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας του παρατηρητηρίου δομημένου περιβάλλοντος εξακολουθούν να υφίστανται οι υπάρχουσες διοικητικές δομές με τις αρμοδιότητές τους σε σχέση με την εφαρμογή των προβλέψεων του παρόντος Τμήματος.

3. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 της περ. δ) του άρθρου 383, μπορούν, ύστερα από σχετική συμπληρωματική δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος Τμήματος, να ενταχθούν στην ανωτέρω κατηγορία χωρίς την καταβολή πρόσθετου παραβόλου.

4. Οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες ακινήτων, των οποίων οι αυθαίρετες κατασκευές είχαν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 (Α' 209) σύμφωνα με την περ. ε) της παρ. 3 του άρθρου 30 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διορθ. ασφαλ. Α' 99), πλην όμως δεν έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή τους, μπορούν,



3. Η απόφαση επί της προσφυγής εκδίδεται μέσα σε έναν (1) μήνα από την υποβολή της, κοινοποιείται δε ηλεκτρονικά στον προσφεύγοντα και στη Γενική Διεύθυνση του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, η οποία ενημερώνει σχετικά τις αρμόδιες υπηρεσίες των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών.

4. Αν απορριφθεί η προσφυγή ή παρέλθει άπρακτη η προθεσμία για την άσκησή της, η έκθεση αυτοψίας καθίσταται οριστική. Η οριστική έκθεση αυτοψίας επέχει θέση πράξης διαπίστωσης παραβάσεων, βάσει της οποίας τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές καθίστανται άμεσα κατεδαφιστέα κατά το άρθρο 424 και επισύρουν τις κυρώσεις του άρθρου 423.

#### **Άρθρο 422**

##### **Ένδικα βοηθήματα και μέσα**

1. Κατά της απόφασης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β' (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β), που εκδίδεται επί της ενδικοφανούς προσφυγής του άρθρου 421 και κατά του πρωτοκόλλου κατεδάφισης του άρθρου 424 επιτρέπεται αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου, εντός της προθεσμίας των εξήντα (60) ημερών της παρ. 1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), η οποία αρχίζει από την κοινοποίηση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β στον προσφεύγοντα ή από την τοιχοκόλληση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης στο κτίσμα ή στην κατασκευή, αντίστοιχα. Η προθεσμία και η άσκηση της αίτησης ακύρωσης δεν αναστέλλουν την εκτέλεση της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β και του πρωτοκόλλου κατεδάφισης. Ο ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το αρμόδιο Διοικητικό Εφετείο την αναστολή της εκτέλεσής τους, εφόσον έχει ασκήσει αίτηση ακύρωσης. Η αίτηση αναστολής εκτέλεσης επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος, εντός εβδομήντα δύο (72) ωρών από την κατάθεσή της, στο όργανο που εξέδωσε την πράξη και στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η αίτηση ακύρωσης συζητείται υποχρεωτικά εντός εξήντα (60) ημερών από την κατάθεσή της και η οριστική απόφαση εκδίδεται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη συζήτηση και σε κάθε περίπτωση εντός εβδομήντα πέντε (75) ημερών από την κατάθεσή της. Η απόφαση κοινοποιείται στους διαδίκους με επιμέλεια της γραμματείας του δικαστηρίου εντός δέκα (10) ημερών από τη δημοσίευσή της.

2. Κατά των αποφάσεων επιβολής προστίμου μη έγκαιρης κατεδάφισης του άρθρου 427, χωρεί αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου της τοποθεσίας του ακινήτου εντός της προθεσμίας των εξήντα (60) ημερών της παρ. 1 του άρθρου 46 του π.δ. 18/1989, που αρχίζει από την κοινοποίησή τους. Οι λόγοι ακύρωσης είναι अपαράδεκτοι κατά το μέρος που καλύπτονται από την απόφαση, επί της αίτησης ακυρώσεως, κατά της απόφασης του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β ή του πρωτοκόλλου κατεδάφισης.

Τα πρόστιμα μη έγκαιρης κατεδάφισης καθίστανται οριστικά αν: α) δεν ασκήθηκε αίτηση ακύρωσης, ή β) η ασκηθείσα αίτηση ακύρωσης απορρίφθηκε εν όλω ή εν μέρει.

Έπειτα, βεβαιώνονται από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, εισπράττονται κατά των Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190) και αποδίδονται στο Πράσινο Ταμείο.

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

#### **Άρθρο 423**

##### **Κυρώσεις**

1. Τα αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές και αλλαγές χρήσης που δεν υπάγονται ή δεν έχουν υπαχθεί νομίμως σε διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων ή δεν αφορούν σε πολεοδομικές παραβάσεις του άρθρου 366, κατεδαφίζονται ή απομακρύνονται υποχρεωτικά.

2. Εκτός από την κατεδάφιση, αν διαπιστωθούν αυθαίρετα κτίσματα, κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, επιβάλλονται επίσης:

- α) πρόστιμα ανέγερσης και μη έγκαιρης κατεδάφισης, σύμφωνα με το άρθρο 427,
- β) ποινικές κυρώσεις, σύμφωνα με το άρθρο 430,
- γ) αναστολή της άδειας λειτουργίας της οικείας οικονομικής δραστηριότητας, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 431,
- δ) διακοπή ρευματοδότησης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 431.

#### **Άρθρο 424**

##### **Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτου**

1. Σε περίπτωση εντοπισμού ύστερα από έλεγχο των κλιμακίων ελέγχου αυθαιρέτου κτίσματος ή κατασκευής, κατά την ώρα που κατασκευάζονται (επ' αυτοφώρω) και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, ο



α) κτισμάτων και κατασκευών των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση για τυπικό λόγο, αν δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή ισχύουν κατά τον χρόνο της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης

β) της παρ. 2 του άρθρου 393, περί κατασκευών ή εγκαταστάσεων ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων, γ) από τις περιπτώσεις που προβλέπεται διαφορετικά σε ειδικές διατάξεις.

2. Το άρθρο 425 ισχύει και για τις εκθέσεις αυτοψίας και τα πρωτόκολλα κατεδάφισης που έχουν συνταχθεί από τη 2α Νοεμβρίου 2017, μέχρι και την 1η Μαΐου 2024. Στην περίπτωση αυτή, οι ιδιοκτήτες του αυθαιρέτου προβαίνουν σε κατεδάφιση μέχρι την 15η Ιουνίου 2024, ύστερα από την έκδοση της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών κατεδάφισης της παρ. 4 του άρθρου 315.

3. Μέχρι την έκδοση της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τον καθορισμό της διαδικασίας συγκρότησης των κλιμακίων ελέγχου, τα κλιμάκια του άρθρου 434 συγκροτούνται με μη δημοσιευτά απόφαση του Ειδικού Επιθεωρητή Ελέγχου και Καταστολής της Αυθαιρέτης Δόμησης.

4. Μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.Σ.Υ.Κ.Α.), οι καταγγελίες υποβάλλονται, αξιολογούνται και ελέγχονται με βάση τη διαδικασία που προβλεπόταν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

5. Μέχρι την 30ή Ιουνίου 2026, οριστικές εκθέσεις αυτοψίας και πρωτόκολλα κατεδάφισης που έχουν εκδοθεί μέχρι την 30ή Ιουνίου 2026 εκτελούνται κατά προτεραιότητα, με κριτήριο τη χρονική εγγύτητα της αυθαιρέσας σε σχέση με την 30ή Ιουνίου 2026, από τις υπηρεσίες που ήταν αρμόδιες για την εκτέλεση των κατεδαφίσεων πριν την 1η Μαΐου 2024. Εντός δέκα (10) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας οι αρμόδιες υπηρεσίες διαβιβάζουν στο Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών το σύνολο των πρωτοκόλλων κατεδάφισης που δεν έχουν εκτελεστεί, καθώς και έκθεση σχετικά με τις εκτελεσθείσες κατεδαφίσεις από την 1η Μαΐου 2024.

6. Συμβάσεις για την εκτέλεση κατεδαφίσεων, οι οποίες έχουν συναφθεί πριν από την 1η Μαΐου 2024, εκτελούνται, σύμφωνα με το καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο της σύναψής τους.

7. Μέχρι την έναρξη ισχύος της κοινής υπουργικής απόφασης της περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 437, για τον καθορισμό της διαδικασίας υπολογισμού των προστίμων που επιβάλλονται κατ'εφαρμογή του παρόντος Τμήματος, τα πρόστιμα υπολογίζονται βάσει των άρθρων 381 και 396.

8. Μέχρι την ολοκλήρωση της αναγκαίας προετοιμασίας για την πλήρη λειτουργία των οργανικών μονάδων του άρθρου 436 και την άσκηση των αρμοδιοτήτων που τους ανατίθενται με τον παρόντα, η οποία διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, οι αρμοδιότητές τους εξακολουθούν να ασκούνται από τα όργανα και τις υπηρεσίες που τις ασκούσαν και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

9. Μέχρι την έκδοση της κοινής απόφασης της περ. β) της παρ. 7 του άρθρου 437, τα μέτρα προστασίας λαμβάνονται σύμφωνα με τα άρθρα 159 και 161 του π.δ. 141/1991 (Α' 58).

10. Εως τη συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΚΕ. ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β) της παρ. 3 του άρθρου 460, οι αρμοδιότητές του εξακολουθούν να ασκούνται από το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Β (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Β) του άρθρου 458.

11. Υπό την επιφύλαξη των μεταβατικών διατάξεων του παρόντος από την 1η.5.2024 καταργούνται:

α. το άρθρο 370, περί δημιουργίας δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς,

β. το άρθρο 376, περί εντοπισμού αυθαιρέτων,

γ. το άρθρο 377, περί διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτων,

δ. το άρθρο 378, περί προσαυγής,

ε. το άρθρο 381, περί κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών μετά τις 28.7.2011,

στ. το άρθρο 382, περί τρόπου καταβολής και απόδοσης προστίμων.

ζ. κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος.

12. Για τους σκοπούς του παρόντος δεν εφαρμόζονται οι παρ. 4 έως 10 του άρθρου 27 του ν. 2971/2001 (Α' 285) και η παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 5092/2024 (Α' 33).

### ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ - ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ Ν. 3843/2010

#### Άρθρο 439

##### Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης

1. α) Επιτρέπεται μετά από την καταβολή ειδικού προστίμου η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια ημι-παϊθριων 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 και τις 2.7.2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 439 έως 441 εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

β) Δεν υπάγονται στο παρόν άρθρο τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια που προβλέπονται στην περ. α), τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιότοπους, στον αιγαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Δεν υπάγονται επίσης τα κτίρια που είναι αρχαία ή νεότερα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220), καθώς και τα κηρυγμένα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ως διατηρητέα κτίρια, κατά το μέρος που οι χώροι που ορίζονται στην περ. α) αλλοιώνουν τα στοιχεία, για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα.

2. Τα δικαιολογητικά και η διαδικασία υπαγωγής της παρ. 1 του παρόντος ρυθμίζονται στις παρ. 2, 3 και 4 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (Α' 62).

3. Μετά από την υποβολή όλων των προβλεπόμενων δικαιολογητικών αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τους χώρους που προβλέπονται στην παρ. 1 για τους οποίους υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων στα οποία υφίστανται χώροι που προβλέπονται στην παρ. 1 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου που ορίζεται στο άρθρο 440.

4. α) Για τους χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με την παρ. 1 δεν οφείλονται αναδρομικά οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής τέλη και πρόστιμα. Τυχόν ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και σχετικά πρόστιμα δεν αναζητούνται.

β) Οι χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με την παρ. 1 δεν λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης ασφαλιστικής νομοθεσίας. Ειδικά ως προς τον φόρο ακίνητης περιουσίας και για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων, οι τακτοποιούμενοι χώροι συνεχίζουν να λαμβάνονται φορολογικά υπόψη όπως ήταν προ της τακτοποίησης τους.

γ) Η αλλαγή της χρήσης του ακινήτου που επέρχεται με την υπαγωγή στις διατάξεις των ανωτέρω παρ. 1, 2 και 3 δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α' 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α' 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α' 2). Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου ισχύουν αναδρομικά από τις 28.4.2010, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 3843/2010.

#### Άρθρο 440

##### Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος

1. α) Ο ιδιοκτήτης του χώρου που διατηρείται σύμφωνα με το άρθρο 439 καταβάλλει ειδικό πρόστιμο, το οποίο είναι ίσο με ποσοστό της αξίας των χώρων που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 439, όπως η αξία αυτή υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, όπως το ποσοστό αυτό ανά κατηγορία ορίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Εμβαδό δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου	Αξίωση πρώτης κατοικίας	Αξίωση άλλης κατοικίας	Αξίωση άλλης χρήσης, πλέον κατοικίας
<b>ΑΙΧΜΗ ΓΙΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ</b>			
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%
<b>ΑΙΧΜΗ ΓΙΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ</b>			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

β) Τα παραπάνω ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτη κατοικία προσαυξάνονται κατά τριάντα τοις εκατό (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 χίλια (1.000) ευρώ.



γ) Για την εύρεση του ποσοστού του ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας που ορίζεται στον πίνακα προ-στίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

2. Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, καθώς και στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών, για τον υπολογισμό της αξίας του χώρου λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον πρωτοβάθμιο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό όπου βρίσκεται το ακίνητο.

3. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου, το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εντός εξήντα (60) ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και το οποίο χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω ειδικού προστίμου. 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.

4. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής σύμφωνα με το παρόν, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62), το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.9.2020.

5. 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 παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για σαράντα (40) χρόνια, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον δηλούντα.

6. Για τους χώρους που προβλέπονται στην παρ. 1 του άρθρου 439, οι οποίοι διατηρούνται σύμφωνα με το παρόν, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλονται επίσης αναδρομικά οποιεσδήποτε εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή οποιοδήποτε φόροι για μεταβιβάσεις του ακινήτου ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί. Τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανεπίσηρα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται. Επιτρέπεται επίσης η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις παρούσες διατάξεις.

7. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με το παρόν και το άρθρο 439 όπου απαιτείται, προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης, στην οποία βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του παρόντος.

8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών, στα οποία υπάρχουν χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο προσαρτάται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παρ. 5 και γίνεται ειδική σχετική μνεία για την υπαγωγή των χώρων στη ρύθμιση αυτή. Κατά την απεικόνιση των χώρων αυτών, όπου απαιτείται, σημειώνεται η υπαγωγή τους στα άρθρα 439 έως 442.

9. Μετά από την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 439, με εξαίρεση τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων από οποιαδήποτε αιτία και τους φόρους λόγω κληρονομικής διαδοχής, οι λοιποί προβλεπόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας που αφορούν ακίνητα, στα οποία υπάρχουν οι διατηρούμενοι χώροι, κατά το μέρος που οι παραπάνω φόροι αντιστοιχούν στους διατηρούμενους χώρους, αποδίδονται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθενται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και διατίθενται σύμφωνα με το άρθρο 441. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας εξειδικεύονται οι επιμέρους φόροι ακίνητης περιουσίας, η διαδικασία και ο τρόπος κατανομής του ποσού των φόρων αυτών που αντιστοιχεί στους διατηρούμενους χώρους, η διαδικασία απόδοσης τους στο Πράσινο Ταμείο και κάθε σχετικό θέμα.

#### **Άρθρο 441**

##### **Περιβαλλοντικό ισοζύγιο - Αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης του περιβάλλοντος**

1. Το ειδικό πρόστιμο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης και την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης, εντός του πρωτοβάθμιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι χώροι που δηλώνονται σύμφωνα με το παρόν ή και, κατ' εξαίρεση, σε οργανικά συνδεδεμένες περιοχές όμορου Ο.Τ.Α. που χρήζουν αποκατάστασης. Με απόφαση



ζ) οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους,  
η) η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, και  
θ) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Για την αξιολόγηση των μελετών της παρ. 2 του άρθρου 472 από αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. καταβάλλεται παράβολο από τον επισπεύδοντα ή την αρχή σχεδιασμού. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται το ύψος της αποζημίωσης των πιστοποιημένων αξιολογητών Μ.Α.Χ.Μ., η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξή της, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του παραβόλου του πρώτου εδαφίου από τον υπόχρεο, οι περιπτώσεις απαλλαγής από αυτό, τυχόν άλλη πηγή χρηματοδότησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

#### **Άρθρο 477**

##### **Κατάργηση κωδικοποιούμενων διατάξεων**

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα, καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α' του παρόντος Κώδικα.

#### **Άρθρο δεύτερο**

##### **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.