

ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ / ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ

A. Διαδικασία για τις επικίνδυνες οικοδομές που τηρείται από την Τεχνική Υπηρεσία

Η διαδικασία που εφαρμόζεται στην παρούσα φάση από την Υπηρεσία για την παρακολούθηση των επικίνδυνων οικοδομών είναι η ακόλουθη:

1. Αξιολόγηση οικοδομής

Μετά από παράπονο ή επιτόπου παρατήρηση η υπό διερεύνηση οικοδομή κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες ως εξής:

- **Κατηγορία Α** επικίνδυνη οικοδομή με μικρές βλάβες / αστοχίες (πχ. πτώση μικρών αντικειμένων, επιχρισμάτων κτλ.)
- **Κατηγορία Β** επικίνδυνη οικοδομή με εκτεταμένες ζημιές χωρίς όμως να υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσης της οικοδομής
- **Κατηγορία Γ** επικίνδυνη οικοδομή με ορατό τον κίνδυνο κατάρρευσης.

2. Καταγραφή σε μητρώο επικίνδυνων οικοδομών

Στο μητρώο καταγράφονται όλα τα στοιχεία της οικοδομής καθώς και όλη η αλληλογραφία και οι επαφές που είχαμε με τον ιδιοκτήτη.

3. Κήρυξη επικίνδυνης οικοδομής

Όλες οι επικίνδυνες και ετοιμόρροπες οικοδομές κηρύσσονται επικίνδυνες σύμφωνα με το Άρθρο 15B του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, από τον Δήμαρχο μετά από εξουσιοδότηση από το ΔΣ.

4. Ενημέρωση ιδιοκτητών με πρώτη επιστολή

Ενημέρωση ότι η οικοδομή κηρύχθηκε επικίνδυνη και προειδοποίηση για άμεσες ενέργειες εντός προθεσμίας. Οι επιστολές καταλήγουν με προειδοποίηση για διοικητικό πρόστιμο ή/και ποινική υπόθεση.

5. Δεύτερη προειδοποίηση με επιστολή

Σε όσους δεν έχουν ανταποκριθεί, αποστέλλεται ειδοποίηση για αυτεπάγγελτη είσοδο στην οικοδομή τους και ειδοποίηση για διοικητικό πρόστιμο.

6. Διοικητικό πρόστιμο

Αν και μετά και τη δεύτερη επιστολή δεν υπάρχει άμεση ανταπόκριση τότε η υπηρεσία προχωρεί στην επιβολή διοικητικού πρόστιμου βάσει της Νομοθεσίας. Το πρόστιμο εγκρίνεται από ΔΣ (ή εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο να το εγκρίνει και ενημερώνεται). Τα προτεινόμενα κριτήρια περιγράφονται στην παράγραφο Β πιο κάτω.

7. Επισκευή οικοδομής

Εάν μετά και τη δεύτερη επιστολή και το διοικητικό πρόστιμο, δεν υπάρχει ανταπόκριση τότε ο Δήμος προχωρεί με δικό του εργολάβο στις αναγκαίες εργασίες.

8. Χρέωση ιδιοκτήτη ανάλογα με το κόστος των εργασιών

9. Άρση επικινδυνότητας

Με την ολοκλήρωση των εργασιών.

B. Διοικητικό Πρόστιμο

Καθορισμός κριτηρίων του Διοικητικού Προστίμου και στην πρόταση εφαρμογής του διοικητικού προστίμου σύμφωνα με το άρθρο 15Ε στον Περί Οδών και Οικοδομών Νόμου.

Για τον καθορισμό των κριτηρίων λήφθηκαν υπόψη οι πρόσφατες οδηγίες του Υπουργείου Εσωτερικού, σύμφωνα με τις οποίες για την εφαρμογή του θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η φύση, η βαρύτητα και η διάρκεια της παράβασης. Ως εκ τούτου για το διοικητικό πρόστιμο θα λαμβάνεται υπόψη,

- (α) Η φύση της παράβασης η οποία θα αξιολογείται με βάση τη χωροταξική τοποθέτηση και τον περιβάλλοντα χώρο της οικοδομής, ώστε να αξιολογείται κατά πόσο η παράβαση, η παράληψη δηλαδή του ιδιοκτήτη να λάβει εντός προθεσμίας όλα τα κατάλληλα μέτρα για την άρση της επικινδυνότητας της οικοδομής, επηρεάζει ενοίκους της οικοδομής ή/και τρίτα πρόσωπα όπως οι ένοικοι γειτονικών οικοδομών ή οι διερχόμενοι της περιοχής.

Συγκεκριμένα, η φύση της παράβασης διαχωρίζεται σε τέσσερις κατηγορίες ως εξής:

Κατηγορία 1 – Η παράβαση δυνατόν να επηρεάσει ενοίκους, άτομα δηλαδή που διαμένουν στη συγκεκριμένη οικοδομή.

Κατηγορία 2 – Η παράβαση δυνατόν να επηρεάσει άτομα σε γειτονικές οικοδομές/ιδιοκτησίες.

Κατηγορία 3 – Η παράβαση δυνατόν να επηρεάσει διερχόμενα άτομα που διακινούνται στην οικοδομή ή πλησίον της οικοδομής.

Κατηγορία 4 – Αφορά τις περιπτώσεις συνδυασμού των δύο ή και των τριών πιο πάνω κατηγοριών.

- (β) Η βαρύτητα της παράβασης που είναι όπως προαναφέρθηκε η παράληψη του ιδιοκτήτη να λάβει εντός προθεσμίας, όλα τα κατάλληλα μέτρα για την άρση της επικινδυνότητας της οικοδομής θα αξιολογείται με βάση την οπτική κατάσταση της οικοδομής έπειτα από έλεγχο που θα διενεργήσει η αρμόδια Αρχή και την ανάλογη κατηγοριοποίηση των ζημιών σε τρεις κατηγορίες ως εξής:

Κατηγορία Α – Η παράβαση αφορά επικίνδυνη οικοδομή με μικρές βλάβες/αστοχίες (πχ. πτώση μικρών αντικειμένων, επιχρισμάτων κτλ.).

Κατηγορία Β – Η παράβαση αφορά επικίνδυνη οικοδομή με εκτεταμένες ζημιές χωρίς όμως να υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσης της οικοδομής.

Κατηγορία Γ – Η παράβαση αφορά επικίνδυνη οικοδομή με ορατό τον κίνδυνο κατάρρευσης.

- (γ) Η διάρκεια της παράβασης καθορίζεται στο εδάφιο (2) του άρθρου 15Ε ως το σύνολο των ημερολογιακών ημερών της παράβασης. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι, η αρμόδια αρχή δύναται να επιβάλλει πρόστιμο μέχρι διακόσια ευρώ (€200) για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης, ανάλογα με τη βαρύτητα αυτής.

Κατηγορίες Διοικητικού Προστίμου {(i), (ii) και (iii)}

Κατηγορία (i) : Ο συνδυασμός της φύσης και βαρύτητας της παράβασης προβλέπει ύψος του διοικητικού προστίμου μέχρι 5000 ευρώ. Αναφορικά με τη διάρκεια της παράβασης καθορίζεται μέχρι 100 ευρώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης.

Κατηγορία (ii) : Ο συνδυασμός της φύσης και βαρύτητας της παράβασης (ii) προβλέπει ύψος του διοικητικού προστίμου 5000 – 13000 ευρώ. Αναφορικά με τη διάρκεια της παράβασης καθορίζεται μέχρι 150 ευρώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης.

Κατηγορία (iii) : Ο συνδυασμός της φύσης και βαρύτητας της παράβασης (iii) προβλέπει ύψος του διοικητικού προστίμου 13000 – 20000 ευρώ. Αναφορικά με τη διάρκεια της παράβασης καθορίζεται μέχρι 200 ευρώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης.

Με βάση τα πιο πάνω έχει ετοιμασθεί ο συνημμένος πίνακας στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1** του εν λόγω σημειώματος για τα κριτήρια και το ύψος του Διοικητικού Προστίμου που θα επιβάλλει ο Δήμος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Πίνακας: Συνδυασμός Φύσης και Βαρύτητας Παράβασης

		Φύση Παράβασης			
		Κατηγορία			
		1	2	3	4
Βαρύτητα Παράβασης	Κατηγορία Α	(i)	(i)	(ii)	(ii)
	Κατηγορία Β	(i)	(ii)	(iii)	(iii)
	Κατηγορία Γ	(ii)	(iii)	(iii)	(iii)

Κατηγορία (i): Μέχρι 5000 ευρώ καθώς και μέχρι 100 ευρώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης.

Κατηγορία (ii): Από 5000 – 13000 ευρώ καθώς και μέχρι 150 ευρώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης.

Κατηγορία (iii) : Από 13000 – 20000 ευρώ καθώς και μέχρι 200 ευρώ για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης.