

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΠΙΝΑΚΑ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Ο Πίνακας της πράξης εφαρμογής, περιλαμβάνει τα στοιχεία τόσο της αρχικής ιδιοκτησίας, όσο και της τελικής, όπως αυτή διαμορφώνεται μετά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της και την εν γένει τακτοποίηση της, καθώς και τις οφειλές από και προς την ιδιοκτησία, εκφρασμένες σε εμβαδά γης. Ο πίνακας καταρτίζεται ανά οικοδομικό τετράγωνο της Πολεοδομικής μελέτης. Αναλυτικά στον πίνακα περιλαμβάνονται οι παρακάτω στήλες ανά κεφάλαιο:

A) Στοιχεία ιδιοκτησίας

Αναγράφονται τα αρχικά στοιχεία του ιδιοκτήτη και της ιδιοκτησίας του.

A1. Κωδικός αριθμός κτηματογράφησης: Συμπληρώνεται ο αριθμός του οικοπέδου όπως αυτός αναγράφεται στους κτηματογραφικούς πίνακες (αριθμός κτηματογραφικού τετραγώνου και αριθμός οικοπέδου), εφόσον υπάρχει.

A2. Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου: Συμπληρώνεται ο μοναδικός για κάθε ακίνητο αριθμός εθνικού κτηματολογίου όπως αυτός αναφέρεται στη βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου, εφόσον υπάρχει.

A.3 Ονοματεπώνυμο - Δ/ση ιδιοκτήτη - αρ. συμβολαίου – συμβολαιογράφου: Συμπληρώνονται τα στοιχεία της κτηματογράφησης όπως προκύπτουν από την επεξεργασία των στοιχείων των δηλώσεων ιδιοκτησίας ή άλλη πληροφόρηση.

– Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τα παραπάνω στοιχεία αναγράφονται για κάθε έναν ιδιοκτήτη στην ίδια στήλη.

A.4 Αρχική ιδιοκτησία: Αναγράφεται το αρχικό εμβαδά του οικοπέδου σύμφωνα με τη κτηματογράφηση.

– Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το εμβαδόν αναγράφεται σε κάθε ένα συνιδιοκτήτη.

A.5 Ποσοστό συνιδιοκτησίας: Συμπληρώνεται, σε εκατοστιαίες μονάδες, το ποσοστό συνιδιοκτησίας του κάθε ιδιοκτήτη στο εξεταζόμενο οικόπεδο.

B) Σχέση Ιδιοκτησίας - Πολεοδομικής μελέτης

Απαιτούμενη θεωρητική εισφορά σε γη και χρήμα.

B.1 Εισφορά σε γη: Υπολογίζεται η θεωρητικά οφειλόμενη εισφορά γης για το εμβαδό της στήλης A4.

B.2 Μετατροπή εισφοράς χρήματος σε γη: Η στήλη αυτή δεν συμπληρώνεται σε πρώτη φάση παρά μόνο στην περίπτωση που, κατά τη σύνταξη της πράξης ή κατά την τήρηση της διαδικασίας σύμφωνα με το ΚΕΦ. 38 δηλωθεί - και γίνει αποδεκτή - η αντίστοιχη βούληση του ιδιοκτήτη, οπότε θα γίνει και η ανάλογη προσαρμογή της πράξης.

B.3 Σύνολο εισφοράς γης: Άθροισμα των στηλών B1 και B2. Σε πρώτη φάση μεταφέρεται εδώ το νούμερο της στήλης B1 και η B2 είναι κενή.

B.4 Επιφάνεια ιδιοκτησίας μετά την εισφορά γης: Η διαφορά των στηλών A.4 και B.1

Ρυμοτόμηση λόγω δημιουργίας κοινόχρηστων ή κοινωφελών.

B.5 Κοινόχρηστο: Συμπληρώνεται το εμβαδόν που δεσμεύεται από την ιδιοκτησία για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη..

— Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, αναγράφεται το ρυμοτομούμενο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ποσοστό της στήλης A3 και κάτω από τα νούμερα αυτά, αναγράφεται σε παρένθεση η συνολική ρυμοτόμηση της ιδιοκτησίας.

B.6 Κοινωφελές: Ανάλογα με τη στήλη B5.

B.7 Σύνολο: Ανάλογα με τη στήλη B5, το άθροισμα των στηλών B5 και B6.

B.8 Επιφάνεια ιδιοκτησίας μετά τη ρυμοτόμηση: Ανάλογα με τη στήλη B5 η διαφορά των στηλών 5 και B7

— Αναγράφονται και τα αντίστοιχα στοιχεία για συνιδιοκτησία.

Οφειλόμενη επιφάνεια (Η οφειλή λόγω διαφοράς εισφοράς γης – ρυμοτόμησης)

B.9 Από ιδιοκτησία: Συμπληρώνεται η διαφορά των στηλών B3-B7.

— Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας αναγράφεται η οφειλή (διαφορά B3-B7) ανηγμένη στο ποσοστό συνιδιοκτησίας και ακοκάτω το συνολικό νούμερο για το οικόπεδο σε παρένθεση.

B.10 Προς ιδιοκτησία: Συμπληρώνεται η διαφορά των στηλών Β7-Β3 Κατά τα λοιπά ανάλογα με τη στήλη Β9.

Γ) Τακτοποίηση ιδιοκτησιών - Διάθεση εισφορών γης

Διάθεση εισφοράς γης από ιδιοκτησία στήλης Β9

Γ. 1 Προς ιδιοκτησία στήλης Β10 ή νέο οικοπέδο: Το οφειλόμενο εμβαδόν από εισφορά γης που διατίθεται σε ιδιοκτησία που της οφείλεται αντίστοιχο εμβαδό.

Γ.2 Κωδικός ιδιοκτησίας νέου οικοπέδου: Τα στοιχεία του οικοπέδου για το οποίο διατίθεται το οφειλόμενο εμβαδό.

Γ.3. Μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα: Οφειλόμενο εμβαδό εισφοράς γης που δεν αξιοποιήθηκε με τους προηγούμενους τρόπους και προτείνεται η μετατροπή του σε χρήμα. Δηλαδή είναι η διαφορά 27-Γ1 ή Β9-Γ1 ανά περίπτωση.

Απόδοση οφειλόμενης εισφοράς γης προς ιδιοκτησία στήλης Β10

Γ.4 Από ιδιοκτησία στήλης Β9: Το οφειλόμενο προς την ιδιοκτησία εμβαδόν που της αποδίδεται από άλλη ιδιοκτησία που αντίστοιχα το οφείλει.

Γ.5 Νέο οικοπέδο: Το εμβαδόν που αποδίδεται στην ιδιοκτησία σε νέο οικοπέδο (αυτοτελώς ή κατά συνιδιοκτησία).

Γ.6 Κωδικός άλλης ιδιοκτησίας ή νέο οικοπέδο: Τα στοιχεία των στηλών Γ4 και Γ5.

Γ.7 Έλλειμμα: Το εμβαδόν που οφείλεται επί πλέον στην ιδιοκτησία και δεν της αποδόθηκε με τους προηγούμενους τρόπους δηλ. η διαφορά των στηλών Β10-Γ4 – Γ5.

Δ) Τακτοποίηση

Η εν γένει τακτοποίηση που χρειάζεται για τις ιδιοκτησίες των περιοχών με εισφορά (όχι του ΚΕΦ. Γ') μετά την εκπλήρωση των οφειλών τους, ώστε να γίνουν άρτιες και οικοδομικά εκμεταλλεύσιμες.

Δ.1 Προσκύρωση από ιδιοκτησία: Το εμβαδό της ιδιοκτησίας που προσκυρώνεται σε όμορη.

Δ.2 Προσκύρωση προς ιδιοκτησία: Το εμβαδό που προσκυρώνεται στην ιδιοκτησία από όμορη ή καταργούμενο κοινόχρηστο ή κοινωφελή χώρο.

Δ.3 Συνένωση με άλλη ιδιοκτησία: Το εμβαδό που συνενώνεται με γειτονική ιδιοκτησία.

Δ.4 Κωδικός τρίτου ή φορέα: Τα στοιχεία των προηγούμενων στηλών.

E) Τελική ιδιοκτησία

Περιγράφεται η τελική μορφή της ιδιοκτησίας μετά την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της για εισφορά γης και την εν γένει τακτοποίηση της.

E.1 . Ο.Τ.: Ο αριθμός (ή οι αριθμοί) των Οικοδομικών Τετραγώνων της Πολεοδομικής μελέτης που τελικά τοποθετείται η ιδιοκτησία.

E.2 Αριθμός οικοπέδου: Ο νέος αριθμός που έχει το τελικό οικόπεδο (ή τα τελικά οικόπεδα) μέσα στα Ο.Τ. της Πολεοδομικής μελέτης.

E.3 Εμβαδόν οικοπέδου: Το εμβαδόν του αυτοτελούς οικοπέδου όπου τοποθετείται η ιδιοκτησία. Σε περίπτωση που αποδίδεται στην ιδιοκτησία ποσοστό στη στήλη αυτή γράφεται το εμβαδό ολόκληρου του οικοπέδου.

E.4 Ποσοστό συνιδιοκτησίας: Το ποσοστό του οικοπέδου που αποδίδεται στην ιδιοκτησία.

E.5 Εμβαδό κατά ποσοστό: Το πραγματικά αποδιδόμενο εμβαδό. Σε περίπτωση πολλαπλής ιδιοκτησίας σημειώνεται από κάτω σε παρένθεση και το συνολικά αποδιδόμενο εμβαδό στον ίδιο ιδιοκτήτη.

E.6 Αποζημίωση: Το οφειλόμενο εμβαδό στην ιδιοκτησία που δεν της αποδόθηκε σε γη και θα της δοθεί σαν αποζημίωση. Σε περίπτωση πολλαπλής ιδιοκτησίας σημειώνεται αστερίσκος * και από κάτω σε παρένθεση η συνολική αποζημίωση.

ΣΤ) Υποχρεώσεις σε χρήμα

Από ιδιοκτησία.

ΣΤ.1 Εισφορά σε χρήμα: Το ισοδύναμο εμβαδό που οφείλεται ως εισφορά σε χρήμα υπολογιζόμενο στο τελικό εμβαδό της ιδιοκτησίας (ή άθροισμα τελικών εμβαδών οικοπέδων ή τμημάτων οικοπέδων) της στήλης E5 μείον την θεωρητικά οφειλόμενη εισφορά γης της στήλης

B1 «εφ' όσον αυτή δεν έχει αφαιρεθεί είτε με την πολεοδομική μελέτη (ρυμοτόμηση ή δέσμευση για κοινωφελή) είτε με την πράξη εφαρμογής (αξιοποίηση θέσης εισφοράς) και έχει μετατραπεί σε χρήμα. Δηλαδή από το εμβαδό της στήλης E5 αφαιρείται το εμβαδόν της εισφοράς σε γη που μετατράπηκε σε χρήμα της στήλης Γ3)». Αυτό δεν ισχύει για τις ιδιοκτησίες πυκνοδομημένων περιοχών αυθαιρέτων του Κεφαλαίου Γ' όπου: α) για μεν τα οικόπεδα τα μικρότερα των 500 μ², όπου δεν οφείλεται η εισφορά γης της παρ. 4 του άρθρ. 8, η εισφορά σε χρήμα λογίζεται μόνο επί του εμβαδού της στήλης E5 και β) για τα άνω των 500 μ² οικόπεδα λογίζεται επί του εμβαδού της στήλης E5 μείον το εμβαδό της στήλης 25.

ΣΤ.2 Μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα: Μεταφέρεται το εμβαδό της στήλης Γ3

ΣΤ.3 Προς τρίτους ή φορέα λόγω προσκύρωσης: Εμβαδό που προσκυρώθηκε στην ιδιοκτησία από τρίτους (πέραν των διακανονισμών του Κεφαλαίου Γ') ή από καταργούμενο κοινόχρηστο ή κοινωφελή χώρο για το οποίο ο ιδιοκτήτης οφείλει χρήματα.

ΣΤ.4 Κωδικός τρίτου ή φορέα: Τα στοιχεία του φορέα ή τρίτου των προηγούμενων στηλών ΣΤ1,ΣΤ2,ΣΤ3 προς τους οποίους έχει οικονομικές υποχρεώσεις ο ιδιοκτήτης. Για τις στήλες ΣΤ1 και ΣΤ2 δικαιούχος αναγράφεται το ΕΤΕΡΠΣ.

Προς ιδιοκτησία

ΣΤ.5 Αποζημίωση: Η οφειλόμενη προς την ιδιοκτησία αποζημίωση από φορείς ή τρίτους των στηλών 21 και 34, δηλ. λόγω υποχρεώσεων τρίτων σύμφωνα με την πράξη αναλογισμού ή λόγω απαλλοτρίωσης για κοινόχρηστο ή κοινωφελές.

ΣΤ.6 Από τρίτους (προσκύρωση): Εμβαδό που προσκυρώθηκε από όμορη ιδιοκτησία (πέραν των διακανονισμών του Κεφ. Γ') για το οποίο οφείλονται χρήματα στην ιδιοκτησία.

ΣΤ.7 Κωδικός τρίτου ή φορέα: Ο αντίστοιχος υπόχρεος των στηλών ΣΤ5 και ΣΤ2 με την επεξήγηση της στήλης ΣΤ5.

Z) Παρατηρήσεις

Αναγράφεται:

α) Αν το αντίστοιχο οικόπεδο υπάγεται στο άρθρο 25 του Ν. 1337/1983

β) Οποιαδήποτε άλλη λεπτομέρεια σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς κ.λ.π.

Νέα Οικόπεδα

Στο τέλος του πίνακα για κάθε οικοδομικό τετράγωνο αναγράφονται ανακεφαλαιωτικά τα τυχόν νέα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν και συμπληρώνονται τα αντίστοιχα στοιχεία τους.

Σε περιπτώσεις πράξεων αναλογισμού, συμπληρώνονται οι ειδικοί πίνακες πράξεων προσκύρωσης-αναλογισμού και τα στοιχεία τους μεταφέρονται για περαιτέρω επεξεργασία στον προηγούμενο πίνακα πράξης εφαρμογής.

Σε περίπτωση ύπαρξης επικειμένων (κτίσματα, δέντρα, φρέατα κλπ.) που εμπίπτουν σε απαλλοτριούμενο ή δεσμευόμενο λόγω εισφοράς γης τμήμα ιδιοκτησίας, συντάσσεται αναλυτικός πίνακας επικειμένων.

Υποδείγματα και των τριών πινάκων συνάπτονται στις οδηγίες.

Γενικές Οδηγίες Συμπλήρωσης του Πίνακα της Πράξης Εφαρμογής

Ο πίνακας της πράξης εφαρμογής πρέπει να καταρτίζεται ανά οικοδομικό τετράγωνο της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης, όπως αναφέρεται στο άρθρο 59 των προδιαγραφών παρ. 2 και 8 και όχι ανά τετράγωνο κτηματογράφησης όπως παρατηρήθηκε σε αρκετές μελέτες, με αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγχυση στους χρήστες της πράξης εφαρμογής.

Να τηρούνται τα κεφάλαια, οι τίτλοι και η αρίθμηση των στηλών, όπως αναφέρονται στον πίνακα υπόδειγμα της πράξης εφαρμογής που χορηγεί το ΥΠΕΚΑ και όχι να είναι διαφορετικά (π.χ. το κεφάλαιο ΤΕΛΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ σε κάποια μελέτη περιγράφεται σαν ΝΕΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ κ.λ.π.), πράγμα που δημιουργεί προβλήματα στους Υποθηκοφύλακες που θα μεταγράψουν την πράξη αφού η αρ. 64824/25.7.1988 εγκύκλιος του Υπουργείου Δικαιοσύνης που διευκρινίζει πως θα γίνει η μεταγραφή αναφέρεται στο υπόδειγμα του πίνακα της πράξης εφαρμογής που συνοδεύει τις προδιαγραφές. Συγκεκριμένα οι Υποθηκοφύλακες ανατρέχουν στον πίνακα της πράξης στα στοιχεία της αρχικής ιδιοκτησίας (όνομα, επώνυμο κ.λ.π.) και στο κεφάλαιο της ΤΕΛΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ όπου από τα στοιχεία που αναφέρονται σ' αυτό αναγράφουν τον αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου και τον κτηματικό αριθμό που έλαβε το οικόπεδο στην τελική του θέση.

Σε περίπτωση που οι στήλες του πίνακα της Π.Ε. τυπώνονται σε περισσότερες από μία σελίδες, παρά το ότι στο υπόδειγμα του πίνακα όλες οι στήλες προβλέπονται σε μία σελίδα, θα πρέπει απαραίτητα:

α) στην αρχή της κάθε τέτοιας σελίδας, να επαναλαμβάνονται οι στήλες 1 (κωδ. αρ. κτηματογράφησης) και 2 (στοιχεία ιδιοκτήτη).

β) να υπάρχει αντιστοιχία στην αρίθμηση αυτών των σελίδων (π.χ. η σελίδα 26α και η σελ. 26β θα περιλαμβάνουν τα στοιχεία των ίδιων των ιδιοκτησιών καθώς και στη θέση που έχει η ιδιοκτησία στη σελίδα ώστε να μπορούν οι σελίδες με τον Ίδιο αριθμό και διαφορετικό δείκτη να διαβαστούν ενιαία.

γ) θα τηρείται και στην περίπτωση αυτή ο τίτλος και η αρίθμηση των στηλών, όπως στην προηγούμενη παράγραφο.