

ΝΑ ΕΠΑΝΕΛΘΕΙ ΠΙΟ ΠΛΗΡΕΣ ΤΟ Π.Δ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΗΡΙΟΥ



Να επαναφέρει, πλήρες και ολοκληρωμένο, με τα στοιχεία παραρτήματος, το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για την ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίου, ζητά το ΤΕΕ/ΤΚΜ από το υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας διαβούλευσης για το Σχέδιο, που έληξε στις 14 Ιουνίου, το ΤΕΕ/ΤΚΜ ζητά ακόμη από την Πολιτεία να παρουσιάσει τα προαπαιτούμενα έγγραφα για την ηλεκτρονική ένταξη ακινήτων, από τα οποία είναι δυνατόν να εκτιμηθεί ο απαιτούμενος όγκος εργασίας και το κόστος αυτής.

Παράλληλα, η πολιτεία καλείται να εκδώσει, παράλληλα με τα παραπάνω, τα κείμενα των υπουργικών αποφάσεων, που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίου (άρθρα 2 και 9), αλλά και να συμπεριλάβει το ενεργειακό πιστοποιητικό και το κτηματολογικό απόσπασμα ως απαραίτητα στοιχεία στην καταχώρηση του ακινήτου.

Όπως επισημαίνεται στο σχετικό κείμενο,



το οποίο βασίστηκε σε εργασία της Μόνιμης Επιτροπής Επαγγελματικών Θεμάτων, με επικεφαλής την πρόεδρο, **Μαρία Γρηγοριάδου**, οι ασάφειες που ήδη εντοπίζονται στο υπό διαβούλευση σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος θα δημιουργήσουν κατά την εφαρμογή του -αν μείνει ως έχει- πρόσθετα προβλήματα σε μηχανικούς και πολίτες.

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ υπογραμμίζει ακόμη ότι, **σήμερα, που η χώρα προσπαθεί να διαμορφώσει εκ νέου τους μηχανισμούς ελέγχου και λειτουργίας στον τομέα των ακινήτων και να θέσει τέρμα στις παθογένειες του παρελθόντος, οποιαδήποτε νομοθετική ή άλλη πρωτοβουλία πρέπει να είναι σαφής, πλήρως τεκμηριωμένη και ολοκληρωμένη.** Το σκεπτικό της πρότασης της Μόνιμης Επιτροπής ακολουθεί:

1. ΓΕΝΙΚΑ

Στα τέλη Μαΐου 2013 τέθηκε σε διαβούλευση (που λήγει στις 14.6.2013) το Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου».

Σύμφωνα με την ανακοίνωση του Υπουργείου:

«Ο νέος θεσμός, μέσα από την ηλεκτρονική διαδικασία που εισάγει, προάγει τη διαφάνεια στην αγορά. Αναβαθμίζει το περιουσιακό δικαίωμα κάθε πολίτη. Αποτελεί μία αναλυτική καταγραφή της κατάστασης του κτηρίου, που προάγει την ασφάλεια των συναλλαγών και αναδεικνύει την αξία κάθε ακινήτου. Η υλοποίηση της ταυτότητας του κτηρίου είναι σημαντική και για τον τομέα της ασφάλειας των κτιρίων και κατασκευών καθώς και την οριστική πάταξη της αυθαίρετης δόμησης. Αφορά την πραγματική, σε κάθε χρονική στιγμή, αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του ακινήτου και αποτελεί τον κύριο μοχλό ελέγχου των κατασκευών προς όφελος των πολιτών».

Η καταγραφή της «ταυτότητας κτηρίου» θεσπίστηκε για πρώτη φορά με το ν. 3843/2010 και έχει ενταχθεί σε όλους τους περί δόμησης νόμους που τον ακολούθησαν. Έτσι, οι νόμοι 4014/2011 [«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαίρετων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»], 4030/2011 [«Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις»] και 4067/2012 [«Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»] συνδέονται άμεσα με την ταυτότητα κτηρίου για την πλήρη εφαρμογή τους. Τρία χρόνια μετά τη θέσπιση του θεσμού, έρχεται, σε διαβούλευση το Προεδρικό Διάταγμα για την ενεργοποίησή του.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Π.Δ.

Τα βασικά συμπεράσματα που προκύπτουν από τη μελέτη του σχεδίου Π.Δ. είναι τα ακόλουθα:

α. Το σχέδιο Π.Δ. δεν χαρακτηρίζεται από σαφήνεια και επαρκή τεκμηρίωση των ζητημάτων που αφορούν την τήρηση των διαδικασιών.

β. Δεν υπάρχει ρητή αναφορά των υποχρεώσεων των εμπλεκόμενων (ιδιοκτητών, μηχανικών).

γ. Κρίσιμα σημεία της διαδικασίας αναφέρονται στα έντυπα του Παραρτήματος, το οποίο, κατά το άρθρο 11 αποτελεί «**στοιχείο και αναπόσπαστο μέρος**» του Π.Δ. Ωστόσο, το Παράρτημα του Π.Δ. δεν τέθηκε προς διαβούλευση. Ειδικότερα, στο κύριο σώμα του Π.Δ. υπάρχουν παραπομπές στο Παράρτημα, οι οποίες αφορούν τα κρίσιμότερα άρθρα:

Άρθρο 2: Καταγραφή στοιχείων των εντύπων ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας (παρ. 2).

Άρθρο 3: Διαδικασία έναρξης και ενημέρωσης (επίκληση της ηλεκτρονικής διαδικασίας που δεν έχει παρουσιαστεί, παρ. 7 και 8).

Άρθρο 5: Προδιαγραφές και Υπόχρεοι Τήρησης (παρ. 1), και

Άρθρο 7: Εφαρμογή σε κτίρια προ της 1.3.2012 (παρ. β).

δ. Παρατηρούνται προβλήματα στη δομή του κειμένου με διαφορετική αρίθμηση στις παραγράφους των άρθρων. Συγκεκριμένα, σε κάποια άρθρα χρησιμοποιούνται γραμματικοί χαρακτηριστές (κεφαλαία και μικρά γράμματα), ενώ σε κάποια άλλα χρησιμοποιούνται αριθμοί.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ. αναγνωρίζει και έχει επανειλημμένα επισημάνει τη σπουδαιότητα του εγχειρήματος της πλήρους ηλεκτρονικής καταγραφής των κτιρίων, που σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου, θα αποτελέσει μοχλό ανάπτυξης.

Όμως, έχοντας την κακή εμπειρία των ζητημάτων που προέκυψαν κατά την εφαρμογή του ν. 4014/2011, θεωρεί ότι οι ασάφειες που ήδη εντοπίζονται στο υπό διαβούλευση σχέδιο Π.Δ., θα δημιουργήσουν κατά την εφαρμογή του -αν μείνει ως έχει- πρόσθετα προβλήματα στον κλάδο των μηχανικών, αλλά και στους πολίτες.

Το Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ. για τους παραπάνω λόγους και για να μπορεί να ασκήσει παραγωγική κριτική στο σχέδιο Π.Δ. ζητά από την πολιτεία:

- Να επαναφέρει το σχέδιο Π.Δ. πλήρες και ολοκληρωμένο με τα στοιχεία του Παραρτήματος.
- Να παρουσιάσει τα προαπαιτούμενα έγγραφα για την ηλεκτρονική ένταξη των ακινήτων, από τα οποία θα είναι δυνατόν να εκτιμηθεί ο απαιτούμενος όγκος εργασίας και το κόστος αυτής.
- Να εκδώσει, ταυτόχρονα με τα παραπάνω, τα κείμενα των Υπουργικών Αποφάσεων που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίου (άρθρα 2 και 9).
- Να συμπεριληφθούν το **ενεργειακό πιστοποιητικό** και το **κτηματολογικό απόσπασμα** ως απαραίτητα στοιχεία στην καταχώρηση του ακινήτου.

Σήμερα που η χώρα προσπαθεί να διαμορφώσει εκ νέου τους μηχανισμούς ελέγχου και λειτουργίας της στον τομέα των ακινήτων και να θέσει τέρμα στις παθογένειες του παρελθόντος, οποιαδήποτε νομοθετική ή άλλη πρωτοβουλία πρέπει να είναι σαφής, πλήρως τεκμηριωμένη και ολοκληρωμένη. Το μείζον δεν είναι να εγκριθεί ένα Προεδρικό Διάταγμα που δεν θα μπορεί να εφαρμοστεί, αλλά να τεθεί ένα εργαλείο στη διάθεση των πολιτών και της πολιτείας. Δεν υπάρχουν περιθώρια για περαιτέρω καθυστερήσεις. Όλοι οι πρόσφατοι νόμοι που αφορούν στη δόμηση, τελούν υπό την αίρεση της ταυτότητας κτηρίου. Δεν πρέπει να διαμορφώσουν νέα ιδιότητα ομηρία στους πολίτες. Ημιτελής και προβληματική λειτουργία της Ταυτότητας κτηρίου θα σημαίνει προβλήματα στις αποπερατώσεις κτιρίων, στις μεταβιβάσεις ακινήτων, αλλά και στρεβλή καταγραφή του κτιριακού αποθέματος.

Το Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ., σεβόμενο τον επιστημονικό και συμβουλευτικό προς την πολιτεία ρόλο του, προσπαθεί να συμβάλει παραγωγικά στις πρωτοβουλίες τις πολιτείας, και ευελπιστεί να πράξει το ίδιο και η πολιτεία. ■