

ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

ωτες σφραγίδες και φακέλους στα αρχεία των υπηρεσιών αλλά από την εμπέδωση της συλλογικής ευθύνης πολιτείας, μηχανικών, κατασκευαστών και πολιτών, τον σαφή καταμερισμό και την ανάληψή της, από όλους αυτούς τους συντελεστές

- Μια πραγματική μεταρρύθμιση για την αντιστροφή της σημερινής κατάστασης, προϋποθέτει περιορισμό της γραφειοκρατίας στα απολύτως αναγκαία για τον έλεγχο της ορθότητας και της επιστημονικής πληρότητας των μελετών και προσανατολισμό όλων των διαθέσιμων πόρων και δυνάμεων στην ποιότητα και τον έλεγχο των κατασκευών .

- Ένα νομοσχέδιο για τον τρόπο έκδοσης των αδειών δόμησης είναι μεν η αρχή αλλά δεν εξαντλούνται με αυτό οι αναγκαίες παρεμβάσεις για να αλλάξει ριζικά το όλο πλέγμα της παραγωγής του ιδιωτικού τεχνικού έργου.

- Η σύντμηση του χρόνου έκδοσης μιας Οικοδομικής Άδειας, δεν πρέπει και δε μπορεί να αποτελεί το μοναδικό ζητούμενο. Εκείνο που προέχει είναι να διασφαλίζεται, μέσα από μία συνολική διαδικασία ενεργειών, ένα ωφέλιμο τελικό προϊόν, άρτιο, οικονομικό, ασφαλές και γενικά άριστης ποιότητας. Είναι καιρός λοιπόν, μέσα από τη διαδικασία έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας, να περάσουμε από το τυπικό στο ουσιαστικό.

- Η οικοδομική άδεια ουσιαστικά είναι και θα παραμένει μια διοικητική πράξη με την οποία η Διοίκηση δίνει το πράσινο φως για την έναρξη της κατασκευής ενός έργου. Η τελική ποιότητα όμως διασφαλίζεται και με μια σειρά άλλων παραγόντων, όπως:

- Η σωστή τεχνική μελέτη του έργου από τους αρμόδιους μηχανικούς
- Η σωστή επίβλεψη και η εφαρμογή των μελετών κατά την κατασκευή
- Ο έλεγχος της ποιότητας των χρησιμοποιηθέντων υλικών
- Η χρήση εξειδικευμένου και πιστοποιημένου εργατικού προσωπικού
- Ο υποχρεωτικός έλεγχος όλων των κατασκευών
- Η σωστή και υπεύθυνη συντήρηση της κατασκευής κατά τη διάρκεια της χρήσης της
- Η διασφάλιση αξιόπιστου ελεγκτικού μηχανισμού .

Για να εξασφαλιστεί λοιπόν η ουσία του ζητήματος, παράλληλα με τη νόμο για τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών απαιτείται να θεσπιστούν:

- **Το Μητρώο κατασκευαστών ιδιωτικών έργων**
- **Η υποχρεωτική ασφάλιση του έργου** από τον κατασκευαστή τόσο στη φάση της κατασκευής του, όσο και για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών από την αποπεράτωση του.
- **Η ασφάλιση της μελέτης**
- **Η υποχρεωτική παρουσία υπευθύνου εργοταξίου σε όλες τις κατασκευές** πάνω από κάποιο όγκο (πιθανόν 1000 m³)
- **Η καθιέρωση του πράσινου κουτιού σε κάθε κατασκευή.**
- **Η υποχρεωτική πιστοποίηση όλων των υλικών και τεχνικών.**
- **Ο σαφής καθορισμός αρμοδιοτήτων και ευθυνών** (αστικές- ποινικές - επαγγελματικές) των διπλωματούχων μηχανικών, των κατασκευαστών και των ιδιοκτητών.
- **Ο σαφής καθορισμός του ρόλου των επιβλεπόντων μηχανικών και των κατασκευαστών και ο διαχωρισμός ρόλου και ευθυνών μεταξύ επιβλεπόντος μηχανικού και υπευθύνου εργοταξίου.**
- **Η τακτική αναπροσαρμογή των τιμών εργασιών ιδιωτικών έργων καθώς και των συμβατικών προϋπολογισμών υπολογισμού αμοιβών των μηχανικών σε αξιοπρεπή επίπεδα με ελάχιστη αμοιβή ανά μηχανικό με βάση την πραγματική αξία του έργου.**
- **Η αναβάθμιση και ο επαναπροσδιορισμός του ρόλου των Πολεοδομικών υπηρεσιών που απαιτεί:**



1. Ελάχιστη στελέχωση για την λειτουργία Πολεοδομικών γραφείων που θα συναρτάται με το μέσο ετήσιο αριθμό εκδιδόμενων αδειών της τελευταίας τριετίας.

2. Μηχανογράφηση των Πολεοδομικών γραφείων για την εσωτερική λειτουργία της διακίνησης των φακέλων (η εμπειρία της Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης) και ηλεκτρονική διασύνδεση τους με την κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ για θέματα ερμηνείας των πολεοδομικών διατάξεων.

3. Βελτίωση της κτιριακής υποδομής και του εξοπλισμού τους. Από την υπόψη πρόταση νόμου, λείπουν τελείως οι νέες ιδέες και οι διατάξεις που θα αναβαθμίσουν το ρόλο των μηχανικών θα εξαλείψουν τη γραφειοκρατία και θα καλύψουν τις απαιτήσεις μιας σύγχρονης πολιτείας για ποιότητα, ασφάλεια και τη νομιμότητα του παραγόμενου κτιριακού περιβάλλοντος.

Παρά το γεγονός ότι στην εισηγητική της έκθεση γίνονται μερικές σωστές διαπιστώσεις και προτείνονται ρυθμίσεις για αλλαγές στον τρόπο ελέγχου του ιδιωτικού έργου, ουσιαστικά αποτελεί μία βελτιωμένη έκδοση του υφιστάμενου ΠΔ 795Δ/93 για την έκδοση των οικοδομικών αδειών με ενσωμάτωση των διατάξεων «περί κτηματολογίου»

Η χρησιμότητά της εξαντλείται στη βελτίωση της λειτουργίας των υφιστάμενων πολεοδομικών γραφείων με την προϋπόθεση πάντα ότι αυτά είναι πλήρως στελεχωμένα και εξοπλισμένα. Δυστυχώς τα εξοπλισμένα πολεοδομικά γραφεία σήμερα αποτελούν την συντριπτική μειοψηφία της χώρας και απουσιάζουν πλήρως από την περιφέρεια.

Στο θέμα του ελέγχου, κυρίως σε επίπεδο κατασκευών που είναι και το ζητούμενο, το νομοσχέδιο αποτυγχάνει εντελώς να προσεγγίσει το στόχο του.

Τα μοναδικά νέα -και εντόνως αμφιλεγόμενα- στοιχεία που περιλαμβάνονται

συνέχεια στη σελίδα 6

Η πρόταση του ΤΕΕ/ΤΚΜ για το Φ.Π.Α. στα ακίνητα

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ, προκειμένου να εκτονωθεί η χαοτική κατάσταση που έχει δημιουργηθεί στην αγορά ακινήτων, πρότεινε, με έγγραφο προς το Υπουργείο Οικονομικών, την αποσύνδεση του Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και την επιβολή του συγκεκριμένου φόρου, στο χρόνο υπογραφής του εργολαβικού συμβολαίου.

Το θέμα εξετάστηκε εκτενώς από τη Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΚΜ, λόγω της ασφυκτικής κατάστασης που έχει δημιουργηθεί στην αγορά ακινήτων, καθώς οικοπεδούχοι, μηχανικοί και εργολάβοι, πιέζουν προκειμένου να προλάβουν την έκδοση αδειών πριν την 1η Ιανουαρίου 2006, οπότε και ο Φ.Π.Α., σύμφωνα με τις μέχρι τώρα δηλώσεις των αρμοδίων υπουργών, θα επιβληθεί στις νεόδμητες οικοδομές.

Η κατάσταση που σήμερα παρατηρείται, τονίσθηκε ότι επιτάχθηκε από την ανακολουθία και τις αοριστίες στις δηλώσεις των αρμοδίων, καθ' όλο το προηγούμενο διάστημα, σε ό,τι αφορά το χρόνο και τον τρόπο της επιβολής του Φ.Π.Α., αλλά και την αύξηση των αντικειμενικών αξιών.

Όλα τα παραπάνω είχαν σαν αποτέλεσμα:

- Η αγορά ακινήτων υπερδιογκώθηκε με ότι αυτό συνεπάγεται για τη χρηματοδότηση των έργων, τις τιμές γης και οικοδομών αλλά και την κάμψη που αναμφίβολα θα ακολουθήσει.
- Οι Πολεοδομίες αδυνατούν να εξυπηρετήσουν τους ενδιαφερομένους, με αποτέλεσμα να γίνονται οι αποδέκτες των παραπόνων και των πιέσεων του κοινού, αν και δεν ευθύνονται για τη κατάσταση που δημιουργείται καθώς δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις εξυπηρέτησης υπερδιπλάσιου φόρτου εργασίας.
- Οι πολίτες καταλήγουν να υφίστανται άνιση μεταχείριση, καθώς ο χρόνος έκδοσης μίας άδειας, είναι πολύ μικρότερος σε περιοχές με μικρότερη οικοδομική δραστηριότητα, απ' ό,τι στα μεγάλα αστικά κέντρα.
- Τέλος, η έλλειψη από την πλευρά της κυβέρνησης μίας πιο ευέλικτης τακτικής, σίγουρα δεν θα εξυπηρετήσει κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο την είσπραξη των ζητούμενων εσόδων αφού σε λίγους μήνες έχουν παραχθεί ακίνητα για τα επόμενα χρόνια χωρίς να εισπραχθεί κανένας φόρος.

Η Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΚΜ διαπίστωσε ότι με την πολιτική που ακολουθήθηκε, πλήττεται και η οικοδομή, ένας από τους σταθερότερους τομείς της εθνικής οικονομίας. Η αντιπαροχή, που επί δεκαετίες στήριξε την ανοικοδόμηση της χώρας, έστω με τα όποια προβλήματα, πλήττεται άμεσα δίχως να έχει εξευρεθεί ένα διαφορετικό σύστημα που θα απαντά στις ανάγκες των πολιτών για κατοικία και επαγγελματική στέγη.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, η Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΚΜ πρότεινε στην ηγεσία του ΥΠΟΙΟ να μην εμμένει στη σύνδεση του Φ.Π.Α. με την έκδοση της οικοδομικής άδειας, αλλά να συνδέσει το μέτρο με την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου, έτσι ώστε να ανακτήσει η αγορά έναν ομαλό ρυθμό λειτουργίας και να εξασφαλισθούν μεγαλύτερα έσοδα για τον κρατικό προϋπολογισμό ■