

Νέο «χαράτσι» από 100 έως 5.300 ευρώ για τον έλεγχο της οικοδομής

Έως και 5.300 ευρώ φτάνει, στις «δύσκολες» περιπτώσεις, η αποζημίωση των ελεγκτών δόμησης, όπως προβλέπεται στη νέα Κοινή Υπουργική Απόφαση «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης», που δημοσιεύθηκε ήδη σε ΦΕΚ

(Β57/17-1-2014), από τον αναπληρωτή υπουργό ΠΕΚΑ Στ. Καλαφάτη και συνυπογράφουν ο υπουργός Εσωτερικών Γ. Μιχελάκης και ο αναπληρωτής υπουργός Οικονομικών Χρ. Σταϊκούρας.

Σύμφωνα με την νέα ΚΥΑ, που αντικαθιστά την από διετίας απόφαση ελέγχων στις οικοδομές (ΦΕΚ Β' 465), η αποζημίωση των ελεγκτών δόμησης γίνεται ανάλογα με τα τετραγωνικά και το είδος του κτιρίου το οποίο ελέγχεται, ξεκινώντας από τα 100 ευρώ, για τις περιπτώσεις εργασίας κατεδαφίσεων, περιτοιχίσεων και έργων έργων αντιστήριξης, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου. Στο νέο «μοντέλο» που αναπτύσει η ΚΥΑ, τα έργα επιμερίζονται σε 3 Κατηγορίες, απ' όπου: α) στους τελικούς ελέγχους των εργασιών της Κατηγορίας Α' (εκτός από τις προσθήκες καθ' ύψος) η αποζημίωση ορίζεται από 100 ευρώ έως 250 ευρώ. β) στον αρχικό έλεγχο των Κατηγοριών Β' και Γ', για κτίρια συνολικής επιφάνειας έως και 1.000 τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 200 ευρώ, ενώ για κτίρια με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.000 τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε τριακόσια (300) ευρώ. γ) Στον ενδιάμεσο έλεγχο των κτιρίων της Κατηγορίας Γ', για κτίρια στα οποία απαιτείται ενδιάμεσος έλεγχος, η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,3 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 2.000 ευρώ.

Σχετικά με τον τελικό έλεγχο των κτιρίων των κατηγοριών Β' και Γ' και για την περίπτωση που αφορά τις προσθήκες καθ' ύψος της Κατηγορίας Α', ισχύει ότι για κτίρια ή προσθήκες καθ' ύψος με συνολική επιφάνεια έως και 1.000 τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,5 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 200 ευρώ, ενώ για κτίρια ή προσθήκες καθ' ύψος με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.000 τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,4 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 600 ευρώ και μεγαλύτερη των 3.000 ευρώ. Ενώ, στην περίπτωση που το ποσό της αποζημίωσης κυμαίνεται μεταξύ 1.001 και 2.000 ευρώ, για τον έλεγχο απαιτούνται δύο Ελεγκτές Δόμησης. Στην περίπτωση που το ποσό της αποζημίωσης κυμαίνεται μεταξύ 2.001 και 3.000 ευρώ, για τον έλεγχο απαιτούνται τρεις Ελεγκτές Δόμησης.

Εργασίες ανά... κατηγορία

Όπως προβλέπεται στη ΚΥΑ, η Κατηγορία Α' περιλαμβάνει συνολικά 8 δράσεις/εργασίες σε υφιστάμενα κτίρια, στις οποίες, στις οποίες απαιτείται ο τελικός έλεγχος από τους Ελεγκτές Δόμησης. Συγκεκριμένα αφορά: i) Εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους. ii) Εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του. iii) Προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους. iv) Εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου. v) Εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους. vi) Εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους. vii) Εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους. viii) Εργασίες κατασκευής στεγαστρών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

Στην κατηγορία Β' προβλέπονται δύο έλεγχοι, ένας αρχικός και ένας τελικός και αφορά: i) Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και 2.000 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους. ii) Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια τις προσθήκης είναι έως και 2.000 τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους και iii) Προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

Στην Κατηγορία Γ' προβλέπονται τρεις έλεγχοι (αρχικός, ενδιάμεσος και τελικός) και αφορά: i) Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους. ii) Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., κτίρια ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Πλέον ο κάθε μηχανικός - ελεγκτής δόμησης γνωρίζει επακριβώς τι και πώς πρέπει να ελέγχει, χωρίς να υπάρχουν «θολά σημεία» σε ειδικά ζητήματα.

Πού ισχύουν τα 5.300 ευρώ - Για κτίρια με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 1.000 τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε τριακόσια 300 ευρώ. - Για κτίρια στα οποία απαιτείται ενδιάμεσος έλεγχος, η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,3 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 2.000 ευρώ. - Για κτίρια ή προσθήκες καθ' ύψος με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη 1.000 τ.μ., η αποζημίωση καθορίζεται σε 0,4 ευρώ ανά τ.μ. και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 600 ευρώ και μεγαλύτερη των 3.000 ευρώ.

Αντικειμενικοί πλέον οι έλεγχοι

Με την κοινή υπουργική απόφαση «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης» γίνεται πλέον αντικειμενικός ο έλεγχος των κατασκευών από τους ελεγκτές δόμησης, ώστε κάθε έλεγχος, σε οποιοδήποτε στάδιο, να είναι ίδιου περιεχομένου για όλους.

Πλέον οι έλεγχοι τυποποιούνται, με συγκεκριμένα πεδία, διαδικασίες και συγκεκριμένα πορίσματα, ώστε να μη γεννούνται αμφιβολίες για την περιγραφή των αποτελεσμάτων του ελέγχου.

Έτσι, σε σχέση με το υφιστάμενο πλαίσιο γίνεται απολύτως ξεκάθαρο σε ποιες περιπτώσεις οικοδομικών έργων γίνεται έλεγχος και σε ποιο στάδιο κάθε οικοδομής, καθώς είχαν προκύψει προβλήματα εφαρμογής. Για παράδειγμα, αν γινόταν τμηματικά η οικοδομή, δεν ήταν ξεκάθαρο τότε και πόσες φορές πρέπει να γίνει έλεγχος. Με όσα προβλέπονται, ο κάθε μηχανικός - ελεγκτής δόμησης γνωρίζει επακριβώς τι και πώς πρέπει να ελέγχει, χωρίς να υπάρχουν «θολά σημεία» σε ειδικά ζητήματα. Παράλληλα κάθε επιβλέπων μηχανικός, κατασκευαστής και ιδιοκτήτης γνωρίζει επακριβώς τι θα εξετάσει ο ελεγκτής στην οικοδομή του.

Επιπλέον με το νέο πλαίσιο αλλάζει ο τρόπος κλήρωσης των ελεγκτών δόμησης που ορίζονται προς έλεγχο κάθε οικοδομής, με βελτιωμένο αλγόριθμο, ώστε να μην κληρώνονται συνεχώς οι ίδιοι. Έτσι, όσοι ελεγκτές κληρώθηκαν για έλεγχο, εξαιρούνται πλέον από την επόμενη κλήρωση, προκειμένου να υπάρχουν περισσότερα εχέγγυα ισοτιμίας και δικαιοσύνης.