

Review from 04/06/2013	Customer:	Rubric:	
Articlesize (cm2): 306		OIKONOMIA	
	Author:	Subrubric:	
	Στέλιος Αχινιώτης	Ακίνητα/Κτηματικά	
ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ			Mediatype:Print
ημερομηνία: 04/06/2013, από σελίδα 15			

Του Στέλιου
Αχινιώτη*



Ο αυτοέλεγχος στις άδειες οικοδομής βοήθησε κράτος, μελετητές και πολίτες

Τον Νοέμβριο του 2009, ο τότε υπουργός Εσωτερικών, μετά από συνάντηση που είχε με αντιπροσωπεία του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου, είχε δηλώσει ότι ο Αυτοέλεγχος συνέβαλε στην επιτάχυνση της διαδικασίας έκδοσης αδειών οικοδομής. «Σε λιγότερο από ένα μήνα εκδίδονται άδειες, κυρίως, όταν αυτές αφορούν μικρές αναπτύξεις», είπε ο υπουργός. «Με την ενεργοποίηση της διαδικασίας του Αυτοέλεγχου από τους μελετητές και τη σχετική εξέταση πολεοδομικής αίτησης εντός 30 εργάσιμων ημερών, 1.900 πολεοδομικές αιτήσεις έτυχαν χειρισμού», εξήγησε ο κ. Συλικιώτης, ο οποίος μάλιστα είχε τονίσει την ανάγκη για επέκταση του θεσμού.

Ο Αυτοέλεγχος ήταν ένα διαδικαστικό μέτρο που εισήχθη για την ταχύτερη έκδοση πολεοδομικών αδειών για συγκεκριμένες αναπτύξεις. Προνοεί ότι οι μελετητές ενός έργου συμπληρώνουν οι ίδιοι ένα ειδικό τυποποιημένο έντυπο, φιλικό προς τον χρήστη, με το οποίο καταγράφονται όλα τα κρίσιμα από πολεοδομικής άποψης δεδομένα και βεβαιώνεται ότι αυτά είναι σύμφωνα με τα επιτρεπόμενα. Η εφαρμογή του άρχισε το 2008 και από τότε τα πλεονεκτήματα, προς όφελος του πολίτη αλλά και της οικονομίας γενικότερα, είναι πολλά: Μείωση του χρόνου έκδοσης αδειών αλλά και του διοικητικού φόρτου τόσο των πολεοδομικών αρχών όσο και των μελετητών. Μετά από θετική αξιολόγησή του, το 2011 ο θεσμός επεκτάθηκε από την κυβέρνηση και για άλλες αναπτύξεις. Το ΕΤΕΚ ήταν και είναι βασικός εταίρος στη σύλληψη, τον σχεδιασμό αλλά και την εφαρμογή του θεσμού του Αυτοελέγχου.

Γνωρίζουμε ότι κάθε καινοτομία έχει περιθώρια βελτίωσης έτσι και στην πε-

ρίπτωση αυτή χρέος της Πολιτείας είναι να εξετάσει τυχόν αδυναμίες με γνώμονα την επίλυσή τους.

Θέση του ΕΤΕΚ είναι ότι αποτελεί μονόδρομο η προσηκτική αλλά μεθοδευμένη επέκταση του Αυτοελέγχου και για σκοπούς έκδοσης οικοδομικών αδειών. Η περαιτέρω βελτίωση του θεσμού, ο καταρτισμός μηχανισμών διασφάλισης της ποιότητας και ο δίκαιος, ταχύς και αποτελεσματικός καταμερισμός των ευθυνών σε όλους τους εμπλεκόμενους είναι αναμφισβήτητα στόχοι που θα πρέπει να επιτευχθούν.

Θεμελιώδης και κρίσιμη, στην όλη διαδικασία βελτίωσης του θεσμού, είναι η διασφάλιση, για ευνόητους λόγους, της ανεξαρτησίας του μελετητή-επιβλέποντα από τον ιδιοκτήτη του έργου, κυρίως, στις περιπτώσεις όπου αυτός είναι επιχειρηματίας ανάπτυξης γης.

Παράλληλα όμως, θα πρέπει να προχωρήσει άμεσα

ο εκσυγχρονισμός της οικοδομικής νομοθεσίας με την ετοιμασία ολοκληρωμένων και φιλικών προς τους μελετητές και τις αρμόδιες αρχές τεχνικών απαιτήσεων και κανονισμών (Οικοδομικός Κώδικας), ένας άξονας στον οποίο, επίσης, το ΕΤΕΚ έχει στοχεύσει και για την υλοποίηση του οποίου είναι απαραίτητη και καθοριστική η συμβολή του υπουργείου Εσωτερικών.

Ανεξάρτητα των πιο πάνω, είναι ξεκάθαρο ότι, όπως και σε άλλες περιπτώσεις, έτσι και στην εφαρμογή των προνοιών της νομοθεσίας για τον Αυτοέλεγχο, παρατηρούνται ενίοτε καταχρηστικές παραβιάσεις, όπως εξόφθαλμη υπέρβαση του συντελεστή δόμησης. Είναι προφανές ότι σε τέτοιες περιπτώσεις, ο μελετητής-επιβλέπων μηχανικός φέρει το δικό του μερίδιο ευθύνης. Την ίδια ώρα

ωστόσο, είναι το ίδιο προφανές ότι μερίδιο ευθύνης φέρουν τόσο ο ιδιοκτήτης όσο και ο εργολάβος του έργου. Όταν δε οι δύο τελευταίοι ρόλοι συμπίπτουν, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις επιχειρηματιών ανάπτυξης γης, και η σχέση με τον μελετητή-επιβλέποντα είναι σχέση εργοδότη με υπάλληλο, είναι αυτονόητο ότι θα δημιουργούνται, σε αρκετές περιπτώσεις, στρεβλώσεις και προβλήματα λόγω ακριβώς αυτής της σχέσης εξάρτησης. Οι πιέσεις για τέτοιου είδους πρακτικές και προ-

σεγγίσεις που οδηγούν σε παραβιάσεις και υπερβάσεις των επιτρεπόμενων από τη νομοθεσία είναι, δυστυχώς, αναμενόμενο να ενταθούν ενόψει των δυσμενών οικονομικών συνθηκών και είναι για αυτό που η Πολιτεία θα πρέπει να εγκύψει στο πρόβλημα και να προστατεύσει τον ανυποψίαστο αγοραστή και τον απλό πολίτη, έχοντας κατά νου ποιοι είναι αυτοί που, στο τέλος της ημέρας, επωφελούνται υπέρμετρα από την παρανομία.

Για όλους αυτούς τους λόγους, το Επιμελητήριο έχει επανειλημμένα υποστηρίξει την ανάγκη διαφύλαξης της ανεξαρτησίας του μελετητή-επιβλέποντα αλλά και της ρύθμισης, με επάρκεια, του τρόπου με τον οποίο επιχειρηματίες ανάπτυξης γης δύνανται να λειτουργούν τεχνικά γραφεία. Παράλληλα, θα πρέπει, επιτέλους, να επιβληθούν οι προβλεπόμενες κυρώσεις σε όλους όσους έχουν ευθύνη για τέτοιου είδους παρανομίες.

Εν κατακλείδι, το Επιμελητήριο συμφωνεί ότι οι μελετητές-επιβλέποντες δύνανται και θα πρέπει να εξοπλισθούν με τέτοιες αρμοδιότητες και ευθύνες που να τους καθιστούν κύριο μέρος του μηχανισμού οικοδομικού ελέγχου, αλλά επισημαίνει ότι η όποια προσπάθεια προς αυτή την κατεύθυνση θα παραμείνει ημιτελής αν δεν διασφαλιστεί ταυτόχρονα η ανεξαρτησία, αλλά και η ανάλογη λογική αμοιβή του μελετητή-επιβλέποντα.

*Ο Στέλιος Αχινιώτης είναι Πρόεδρος ΕΤΕΚ.