

**Παραπλανητικές οι καινοφανείς διαφημιστικές πρακτικές για ανέγερση / αγορά κατοικίας στο οικόπεδο του αγοραστή-
Συστάσεις ΕΤΕΚ προς ενδιαφερόμενους αγοραστές**

Το ΕΤΕΚ επιθυμεί να επιστήσει την προσοχή του κοινού για πιθανούς κινδύνους που εγκυμονεί το φαινόμενο το οποίο έχει παρατηρηθεί τον τελευταίο καιρό με διαφημίσεις για ανέγερση κατοικίας σε τιμές εξαιρετικά χαμηλές σε σχέση με το μέσο –σύνηθες κατασκευαστικό κόστος ενώ ως επιπρόσθετο δέλεαρ γίνεται αναφορά πως στις τιμές περιλαμβάνονται και οι απαιτούμενες μελέτες.

Ειδικότερα σε σχέση με τα προβλήματα που παρατηρούνται, όπως προκύπτουν και από σχετικές καταγγελίες που έχουν ληφθεί, ειδική μνεία αξίζει να γίνει στους πιο κάτω παράγοντες:

Ανέγερση Κατοικίας στο Οικόπεδο του Αγοραστή

Στην συνήθη περίπτωση όπου η ανέγερση των κατοικιών είναι «στο οικόπεδο του αγοραστή», αποκρύβεται το γεγονός πως, την πρωτογενή νομική ευθύνη για συμμόρφωση με απαιτήσεις της νομοθεσίας την έχει ο ίδιος ο ιδιοκτήτης της γης, ο οποίος όμως στην περίπτωση αυτή τυγχάνει να είναι και ο αγοραστής του «προϊόντος». Η προσέγγιση αυτή είναι συνεπώς παραπλανητική και στις περιπτώσεις όπου τα συμβόλαια που έχουν υπογραφεί, τα οποία συνήθως ετοιμάζονται από τον πωλητή, δεν διαλαμβάνουν ειδικές πρόνοιες και ρήτρες σε σχέση με τις νομικές υποχρεώσεις και ευθύνες εκάστου μέρους, η θέση του αγοραστή σε σχέση με τον πωλητή καθίσταται εξ αρχής δυσχερής. Περαιτέρω, ενώ παρουσιάζεται ότι ο πωλητής με τις τιμές που διαφημίζει προσφέρει την κατοικία ως ετοιμοπαράδοτο και ολοκληρωμένο προϊόν, αυτό συνήθως δεν αποτυπώνεται στη συμφωνία που υπογράφεται, η οποία καθίσταται τελικά ως μια ανισοβαρής και ελλιπέστατη εις όφελος του πωλητή, συμφωνία εργοληψίας.

Διασφάλιση Ποιότητας, Ασφάλειας και Νομιμότητας Οικοδομών

Οι προβαλλόμενες διαδικασίες, κόστος και υπηρεσίες που διαφημίζονται συχνά αίρουν ουσιαστικές δικλίδες ασφαλείας σε σχέση τόσο με την ποιότητα κατασκευής όσο και την ίδια την ασφάλεια του έργου και καθιστούν αμφίβολη τη δυνατότητα ολοκλήρωσης και παράδοσης των έργων. Παράλληλα, η ίδια η διαδικασία φαίνεται να δημιουργεί συνθήκες μη πλήρους συμμόρφωσης με το σύνολο των προνοιών της κείμενης νομοθεσίας, ακροβατώντας στα όρια της νομιμότητας αφού δεν φαίνεται να τεκμηριώνεται η ικανοποίηση του συνόλου των σχετικών απαιτήσεων και μελετών, γεγονός που αναπόφευκτα θα οδηγήσει τελικά είτε στην υποβάθμιση της ποιότητας των έργων, είτε στη μη πλήρη συμμόρφωση στα καθοριζόμενα πρότυπα και επίπεδα. Το γεγονός αυτό θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στο τελικό προϊόν το οποίο παραλαμβάνει ο καταναλωτής-ιδιοκτήτης, είτε άμεσα, είτε στην καλύτερη των περιπτώσεων μεταγενέστερα κατά τη διάρκεια χρήσης του κτηρίου.

Ο κρίσιμος Ρόλος του Σύμβουλου- Μελετητή για τον Ιδιοκτήτη

Ιδιαίτερο προβληματισμό δημιουργεί η αναφορά σε εκπόνηση μελετών δωρεάν ή σε περίπτωση του κόστους των μελετών στη συνολική τιμή που προβάλλεται. Κάτι τέτοιο προφανώς αποστερεί από τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου, δηλαδή τον αγοραστή, την

εξασφάλιση ανεξάρτητων υπηρεσιών συμβούλων που θα διασφαλίσουν, πέρα από την τήρηση της νομοθεσίας, τα συμφέροντα του ιδιοκτήτη.

Ως αποτέλεσμα, με την εκχώρηση ουσιαστικά του προνομίου αυτού στον κατασκευαστή, οι πολίτες παραμένουν απροστάτευτοι έναντι της όποιας καλής πρόθεσης που ο κατασκευαστής διατηρεί στην προσπάθεια του να μεγιστοποιήσει το κέρδος του, χωρίς να έχει μάλιστα την πλήρη νομική ευθύνη, στην περίπτωση που το κτίριο ανεγείρεται σε γη του αγοραστή.

Η διαδικασία μελέτης ενός έργου και η επακόλουθη διαδικασία υποβολής αιτήσεως για έκδοση των απαραίτητων αδειών (Πολοδομική Άδεια και ακολούθως Άδεια Οικοδομής) και των απαραίτητων πιστοποιητικών και μελετών οι οποίες την συνοδεύουν είναι μια ιδιαίτερα απαιτητική διαδικασία. Η διαδικασία αυτή απαιτεί όπως ο εκάστοτε Μελετητής έχει επαρκή εμπειρία και γνώση, και να αφιερώσει χρόνο κατά το στάδιο της μελέτης του έργου, προκειμένου να διασφαλιστεί η λειτουργικότητα, η ποιότητα, αλλά και η ίδια η ασφάλεια του έργου. Θα πρέπει μάλιστα να σημειωθεί ότι, με σκοπό τη επίτευξη υψηλότερου επιπέδου κατασκευών και ποιότητας ζωής, διαχρονικά οι απαιτήσεις αυτές αυξάνονται με την περίληψη επιπρόσθετων παραγόντων, όπως η ενεργειακή απόδοση του κτηρίου.

Καταληκτικά

Εν κατακλείδι, το Επιμελητήριο καλεί τους πολίτες να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί στις επιλογές τους, να μην παρασύρονται από προτάσεις οι οποίες ενδεχομένως στην αρχή να φαίνονται ελκυστικές, αλλά είτε περιέχουν ουρές και επιπρόσθετα-μη άμεσα αναφερόμενα κόστη, είτε υποβιβάζουν τους κρίσιμους παράγοντες ασφάλειας και ποιότητας αλλά και της λειτουργικότητας ενός έργου. Η δέουσα, τέλος, προσοχή θα πρέπει να δίνεται και στις πρόνοιες των συμβολαίων που υπογράφονται, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι αυτά είναι πλήρη και καλύπτουν το σύνολο των απαιτήσεων, διαδικασιών και φάσεων της μελέτης, αδειοδότησης, κατασκευής και λήψης των νενομισμένων εγκρίσεων για το έργο.

3 Νοεμβρίου 2016