

Η ανέγερση κατοικίας ως επένδυση ζωής

Η επένδυση, που αφορά αγορά ή ανέγερση κατοικίας, συνιστά για τη συντριπτική πλειοψηφία των συμπολιτών μας τη μεγαλύτερη επένδυση στην οποία θα προχωρήσουν στη διάρκεια της ζωής τους. Δυστυχώς παρατηρούμε πως ενώ για άλλες δαπάνες ξοδεύουν μέρες ολόκληρες σε έρευνες αγοράς, οι αποφάσεις που αφορούν την αγορά ή ανέγερση κατοικίας δεν συνοδεύονται από ανάλυση σε σχέση με το ύψος της επένδυσης, προετοιμασία.

Όσον αφορά ειδικά την ομάδα των συμβούλων μελετητών συχνά λαμβάνονται αποφάσεις με αποκλειστικό κριτήριο τη χαμηλότερη τιμή. Αυτό είναι ιδιαίτερα επικίνδυνο. Μικρές αποκλίσεις στην αμοιβή των συμβούλων, ενώ μπορεί αρχικά να δημιουργούν την εντύπωση εξοικονομήσεων, δυστυχώς συχνά αποδεικνύονται στην πορεία δαπανηρές λόγω αστοχιών. Αυξημένο κόστος κατασκευής, συντήρησης, αυξημένο κόστος θέρμανσης και ψύξης ως αποτέλεσμα ελλιπούς μελέτης ή και επιβλεψής, είναι κάποια παραδείγματα τέτοιων αστοχιών. Δεν θα πρέπει επίσης να μας διαφεύγουν πως αποτέλεσμα πιθανών ελλείπων υπηρεσιών, συνέπειες σε σχέση με μεκομένες ανέσεις και μειωμένη λειτουργικότητα που δεν μπορούν εύκολα να καστολογηθούν. Νοείται, πως στις χειρότερες δε περιπτώσεις, ελλιπείς μελέτες ή/και επιβλέψεις μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρούς κινδύνους ακόμα και στην ασφάλεια της οικοδομής. Ο πελάτης θα πρέπει να βεβαιωθεί πως θα συνάψει μια δίκαιη, γραπτή σύμβαση που να διασφαλίζει τα συμφέροντά του και των δικηγόρων. Επίσης, η επιλογή της ομάδας μελετητών θα πρέπει να είναι αποτέλεσμα επαρκούς έρευνας και συγκέντρωσης πληροφοριών σε σχέση με προηγούμενη τους δουλειά. Αν και το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ) έχει καταβάλει μεγάλη προσπάθεια για νομοθετική ρύθμιση τόσο των ελάχιστων υπηρεσιών που τα μέλη του θα πρέπει να προσφέρουν ώστε να διασφαλίζονται τα ελάχιστα αποδεκτά πα-
ραδοτέα, όσο και της ελάχιστης αμοιβής που θα πρέπει να καταβάλλεται για τις υπηρεσίες αυτές, στα πρότυπα αναλόγων ρυθμίσεων που εφαρμόζονται σε άλλες προηγμένες χώρες, όπως είναι η Γερμανία, και τέτοιο δεν έχει καταστεί, δυστυχώς, μέχρι σήμερα εφικτό. Οστόσο, το ΕΤΕΚ βρίσκεται στο τελικό στάδιο εκδόσης τυπικού συμβολαίου ανάθεσης υπηρεσιών στο οποίο στόχος είναι να περιληφθούν όλες εκείνες οι υπηρεσίες που το επιμελητήριο θεωρεί απαραίτητο να προσφέρονται προς κάθε πελάτη. Κάτι τέτοιο κρίνεται πως θα διευκολύνει τόσο τα ίδια τα μέλη του επιμελητηρίου όσο και τους εργοδότες (πελάτες) τους, αφού θα περιλαμβάνει εξαντλητικά τις ελάχιστες υπηρεσίες που θα πρέπει να προσφερθούν. Οι μελέτες, με βάση τη νομοθεσία, θα πρέπει να περιλαμβάνουν αρχιτεκτονική, στατική/αντισεισμική, μηχανολογική και ηλεκτρολογική μελέτη. Η υποχρέωση εκπόνησης και υποβολής των εν λόγω μελετών συνιστά κατάκτηση του κάθε πολίτη αφού αποσκοπεί στη διασφάλιση των συμφερόντων του.



Του
**Χριστόδουλου
Χατζηημερόπουλου**

Η αρχιτεκτονική μελέτη περιλαμβάνει την καταγραφή των αναγκών, πάντοτε στο πλαίσιο του καθορισμένου προϋπολογισμού, και την υποβολή προτάσεων σε σχέση με τη διαρρύθμιση, κάτοψεις, όψεις, υλικά κ.κ. Ακολουθως και εφόσον υπάρξει κατάληξη στη βασική αρχιτεκτονική των χώρων, εκπονείται στατική/αντισεισμική μελέτη, η μηχανολογική μελέτη και ηλεκτρολογική μελέτη, και η απαραίτητη πλέον μελέτη σε σχέση με την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου. Γίνεται αντιληπτό πως, με βάση τις σημερινές απαιτήσεις σε μια σειρά από θέματα όπως είναι η ασφάλεια, η λειτουργικότητα, η αισθητική, η ενεργειακή απόδοση, η θέρμανση και ψύξη, οι αυτοματισμοί κ.κ., η κάθε μια μελέτη αποκτά μεγαλύτερη σημασία.

Με βάση τη νομοθεσία πριν από την έναρξη εργασιών θα πρέπει να εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής. Κατά τη διαδικασία της αδειοδότησης υποβάλλονται οι απαραίτητες μελέτες. Πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, ετοιμάζονται από τους μελετητές τα έγγραφα για τη διαδικασία προσφοροδότησης. Οι γενικές επισημάνσεις που προαναφέρονται σε σχέση με τη λήψη συστάσεων που να διασφαλίζουν την επάρκεια του εργολάβου ο οποίος θα επιλεγεί να εκτελέσει με επιτυχία το έργο, ισχύουν και εδώ. ΜερOS των υποχρεώσεων της ομάδας συμβούλων είναι να επεξεργαστεί και εισηγηθεί, σε σχέση με την ανάθεση των εργασιών σε εργολάβο ή εργολάβους, ανάλογα με τη μέθοδο εκτέλεσης που θα επιλεγεί. Η παρ-
κής επιβλέψη των εργασιών, τόσο όσον αφορά το μέρος που αφορούν την αρχιτεκτονική όσο και τη στατική/αντισεισμική μελέτη, είναι εξαιρετικά σημαντική. Δυστυχώς συχνά παρατηρείται το φαινόμενο, στο πλαίσιο μια κακώς νοούμενης νοοτροπίας για εξοικονομήσεις να γίνονται εκπώσεις στην επιβλέψη έργων με άσχημα αποτελέσματα στο τελικό προϊόν. Με την αυξημένη πολυπλοκότητα που έχουν αποκτήσει οι ηλεκτρολογικές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις το επιμελητήριο έχει υποβάλει εισήγηση προς το αρμόδιο Υπουργείο Εσωτερικών καθώς και τη Βουλή για θεσπίση διαδικασιών που θα διασφαλίζει την επιβλέψη και αυτών των εργασιών, με γνωμόνα πάντοτε την προστασία του καταναλωτή.

Είναι υποχρεωτικό για τον ιδιοκτήτη να γνωστοποιεί εντός 21 ημερών από τη συμπλήρωση των εργασιών το γεγονός αυτό στην αρμόδια αρχή (δημαρχία ή επαρχιακές διοικήσεις) και να υποβάλλει αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης. Ανάλογη υποχρέωση προβλέπεται και για τις επιβλεπόμενα μηχανικά.

Πολυτεχνικός και ηλεκτρονικός μηχανικός

ΠΟΛΙΤΗΣ

Κυρ, 17 Δεκέμβριος 2017, p.28

Αποδελτίωση: 17/12/2017

