

Ανέγερση κατοικίας ή έτοιμη λύση;

Η προσωπική εμπλοκή του ιδιοκτήτη στην ανέγερση της οικογενειακής κατοικίας στην Κύπρο, ιστορικά αποτελεί τον πιο παραδοσιακό τρόπο απόκτησης στέγης. Η εμπλοκή του ιδιοκτήτη στις διαδικασίες σχεδιασμού και ανέγερσης της κατοικίας του προσφέρει το αίσθημα πως το αποτέλεσμα ταυτίζεται με τις προσωπικές και οικογενειακές του ανάγκες, συμβαδίζει με το προσωπικό του στυλ ζωής και εκφράζει τις προσωπικές του προτιμήσεις τόσο από λειτουργική όσο και από αισθητική άποψη. Επιπλέον, η άμεση αυτή εμπλοκή του ιδιοκτήτη του προσφέρει την ευκαιρία να προσαρμόσει το αποτέλεσμα στις οικονομικές του δυνατότητες, πετυχαίνοντας ορθολογιστική κατανομή των χρημάτων του.



Του
**Κωνσταντίνου
Κωνσταντίνου***

Κοντολογίς, μέσα από την εμπλοκή του ιδιοκτήτη στις διαδικασίες σχεδιασμού και ανέγερσης της οικογενειακής κατοικίας δημιουργούνται προϋποθέσεις συναισθηματικής σύνδεσης της οικογένειας με την ιδιόκτητη κατοικία, η οποία εκφράζει το στυλ και τις προτιμήσεις της. Η κατοικία με αυτόν τον τρόπο διαμορφώνεται ως αποτέλεσμα μιας δημιουργικής διαδικασίας και όχι ως προϊόν μιας τυποποιημένης αγορά-πώλησης που εστιάζει στο κέρδος του πωλητή.

Σήμερα, καθώς το μορφωτικό, κοινωνικό, οικονομικό και πολιτιστικό υπόβαθρο της κυπριακής οικογένειας έχει αναβαθμισθεί αισθητά, η απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας έχει ξεφύγει από τα στενά πλαίσια της ικανοποίησης μιας βασικής ανάγκης και το στοιχείο της αναζήτησης της ποιότητας, τόσο από λειτουργική, όσο και αισθητική άποψη, έχει γίνει κυρίαρχο στον τομέα αυτό. Η κυπριακή οικογένεια στις μέρες μας έχει απαιτήσεις και παρουσιάζεται πιο ενημερωμένη στις τάσεις αισθητικής και στις λειτουργικές λύσεις που παρέχονται από τη σύγχρονη αρχιτεκτονική.

Πλεονεκτήματα ανάθεσης

Είναι προφανές, πως η ικανοποίηση των όσων έχω αναφέρει μέχρι τώρα μπορεί να επιτευχθεί κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο μέσω της απευθείας ανάθεσης της ευθύνης για σχεδιασμό και επίβλεψη της κατοικίας από τον χρήστη σε προσωπικού αρχιτέκτονα. Ο αρχιτέκτονας σε συνεργασία με την υπόλοιπη ομάδα μελετητών (πολιτικό μηχανικό, μηχανολόγο μηχανικό, ηλεκτρολόγο μηχανικό κ.ά.) και άλλους επαγγελματίες, θα συντονίσει όλη τη διαδικασία σε όλα τα στάδια από τη μελέτη έως και την κατασκευή, για να ικανοποιήσει τις προσδοκίες του ιδιοκτήτη. Απαριθμώντας τα πλεονεκτήματα της λύσης για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας μέσω ανάθεσης από τον χρήστη προς προσωπικό αρχιτέκτονα, θα μπορούσαμε να τα συνοψίσουμε στα ακόλουθα σημεία:

- Μεγάλο εύρος εναλλακτικών λύσεων για τη λειτουργική μορφή και τον μορφολογικό χαρακτήρα της κατοικίας.
- Ευκαιρία άσκησης του δικαιώματος επιλογής με βάση τις οικονομικές δυνατότητες και τις προσωπικές προτιμήσεις.
- Προσωπική συνεισφορά του ιδιοκτήτη με το τελικό αποτέλεσμα.
- Προσωπική σφραγίδα του ιδιοκτήτη στο τελικό αποτέλεσμα.
- Ανάπτυξη διαλογικής σχέσης μεταξύ ιδιοκτήτη και συντελεστών υλοποίησης.



- Αρτιότερη ενημέρωση του ιδιοκτήτη για τις επιμέρους διαδικασίες ανέγερσης μιας κατοικίας.
- Ευκαιρία για ουσιαστικό έλεγχο επί της ποιότητας κατά την κατασκευή.
- Ευκαιρία για πρωτοτυπία στον σχεδιασμό.

Τέλος, ένα σημαντικό πλεονέκτημα που συχνά δεν απολαμβάνει τη σημασία που του αξίζει, είναι το γεγονός ότι η εμπλοκή του ιδιοκτήτη στις διαδικασίες σχεδιασμού και ανέγερσης της κατοικίας του και η επαφή που αναπτύσσεται με τους συντελεστές διεκπεραίωσης του έργου, του προσφέρουν μια βάση ενημέρωσης που διευκολύνουν κάθε πράξη μελλοντικής συντήρησης στην κατοικία.

Διαδικασία σχεδιασμού

Για να είναι δυνατό να υπάρχουν για τον ιδιοκτήτη τα πιο πάνω πλεονεκτήματα, είναι αναγκαίο να ακολουθηθούν με ευλάβεια μια σειρά από διαδικασίες λήψης αποφάσεων. Σε αντίθετη περίπτωση, όχι μόνο δεν θα εμφανιστούν τα πιο πάνω πλεονεκτήματα για τον ιδιοκτήτη, αλλά μπορεί το αποτέλεσμα να είναι πραγματικά επιζήμιο ή ακόμα και καταστροφικό γι' αυτόν.

Στη συνέχεια θα επιχειρήσω να περιγράψω συνοπτικά την ακολουθία αποφάσεων μέσω απευθείας ανάθεσης από τον χρήστη προς προσωπικό αρχιτέκτονα σε μια ορθολογιστική βάση.

Η ποιότητα και η επιτυχία ενός έργου (μιας κατοικίας) συνδέεται άμεσα με την ποιότητα της επικοινωνίας και κατανόησης που αναπτύσσεται ανάμεσα στον αρχιτέκτονα και τον ιδιοκτήτη. Η επιλογή αρχιτέκτονα είναι σημαντική απόφαση γιατί είναι το πρώτο βήμα από το οποίο καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό η κατοπινή πορεία και θα πρέπει να βασίζεται σε κατάλληλα κριτήρια, όπως την ικανότητα του να επανοικ κατασκευές που να ικανοποιούν τις

Με την επιλογή του αρχιτέκτονα ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να δώσει σε αυτόν όσες περισσότερες πληροφορίες μπορεί που να περιγράφουν τον «τρόπο» ζωής του, ώστε να καταγραφούν οι ανάγκες και οι προτιμήσεις του

απαιτήσεις αυτών που θα τις χρησιμοποιούν, επιδεικνύοντας σεβασμό προς το περιβάλλον, τους πολεοδομικούς / οικοδομικούς κανονισμούς και τους οικονομικούς περιορισμούς του ιδιοκτήτη.

Το ύψος της αμοιβής δεν θα πρέπει να είναι καθοριστικό κριτήριο επιλογής. Το μηδανικό ποσό που θα εξοικονομηθεί λόγω της χαμηλότερης αμοιβής, θα πληρωθεί ίσως σε πολλαπλάσιο βαθμό κατά τη διάρκεια της κατασκευής από πιθανά λάθη της μελέτης / επίβλεψης, σε κόστος λειτουργίας, αλλά και σε προβλήματα που θα παρουσιασθούν στη διάρκεια της χρήσης.

Με την επιλογή του αρχιτέκτονα ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να δώσει σε αυτόν όσες περισσότερες πληροφορίες μπορεί που να περιγράφουν τον «τρόπο» ζωής του, ώστε να καταγραφούν οι ανάγκες και οι προτιμήσεις του.

Στη συνέχεια, μαζί με τον αρχιτέκτονα θα καταρτίσουν το κτηριολογικό πρόγραμμα λαμβάνοντας υπόψη την προϋπολογιζόμενη δαπάνη. Είναι πολύ σημαντικό να επιτρέπει ο ιδιοκτήτης στον

αρχιτέκτονα να εργαστεί και να δημιουργήσει όσο το δυνατόν ελεύθερα με βάση τις ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του πελάτη. Ο αρχιτέκτονας δεν έχει μόνο απλή πελατειακή σχέση με τους ιδιοκτήτες, αλλά οφείλει να διαδραματίζει ρόλο δημιουργού, πρωτοπόρου και οραματιστή.

Οι υποχρεώσεις του αρχιτέκτονα προς τον ιδιοκτήτη ταυτίζονται με τις ευθύνες του δημιουργού προς το έργο. Για να μπορέσει να κατασκευαστεί ένα έργο απρόσκοπτα και παράλληλα να μην ξεφύγει από το κόστος που αρχικά υπολογίστηκε είναι υποχρέωση του αρχιτέκτονα να κάνει τη μελέτη εφαρμογής (σχέδια στον αναγκαίο βαθμό πληρότητας που να δίνουν πλήρη και σαφή εικόνα της κατασκευής), η οποία θα καθοδηγήσει τον εργολάβο να κατασκευάσει το έργο βάσει προδιαγραφών ποιότητας και στο πλαίσιο των οικονομικών περιορισμών που έχουν τεθεί.

Η απαίτηση του πελάτη για ποιότητα στο έργο που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες του χωρίς να υπερβαίνει τις οικονομικές του δυνατότητες και η δυνατότητα του αρχιτέκτονα να εργαστεί με αφοσίωση που να εκπληρώνει και να υπερβαίνει τις προσδοκίες του πελάτη, σχετίζονται άμεσα με το ζήτημα των αμοιβών. Το ζήτημα αυτό θα πρέπει να είναι από την αρχή γνωστό και αποδεχτό από τα δύο μέρη ώστε να μην παρεμποδίζεται η πορεία των εργασιών από ανεπιθύμητες συζητήσεις και καχυποψίες. Εν τέλει, η σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ ιδιοκτήτη και μελετητών, οι οποίοι έχουν ως κοινό στόχο την ανέγερση μιας κατοικίας που να προκρίνει την ποιότητα, αποτελεί την ειδοποιό διαφορά και ένα από τα πιο σημαντικά πλεονεκτήματα της απευθείας ανάθεσης σε αρχιτέκτονα.

*Αρχιτέκτονα
Α' αντιπροέδρου ΕΤΕΚ

ΠΟΛΙΤΗΣ

Κυρ, 28 Οκτώβριος 2018, p.74

Αποδεκτικότητα: 28/10/2018

