

Η ανέγερση κατοικίας ως επένδυση ζωής



Τι πρέπει να προσέξουν όσοι προγραμματίζουν να προχωρήσουν στην κατασκευή ιδιόκτητης στέγης



Η βελτίωση των δεικτών της οικονομίας και της κατάστασης των κυπριακών τραπεζών έχει οδηγήσει στη σταδιακή ανάκαμψη του οικοδομικού τομέα. Το γεγονός πως τα πλείστα τραπεζικά ιδρύματα ανταγωνίζονται σε προϊόντα για στεγαστικά δάνεια ή δάνεια για ανακαινίσεις, αν και απαιτούν πιο απτά εχέγγυα σε σχέση με την ικανότητα εξυπηρέτησης, είναι ενδεικτικό.

Ενόψει των νέων δεδομένων που διαμορφώνονται, αρκετοί πολίτες επανεξετάζουν το ενδεχόμενο ανέγερσης της δικής τους κατοικίας, ιδιαίτερα όσοι κατέχουν ιδιόκτητα οικόπεδα.

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 συ-

νοδεύονται από ανάλογη, σε σχέση με το ύψος της επένδυσης, προετοιμασία. Αντιθέτως παρατηρείται, δυστυχώς συχνά, το φαινόμενο να προχωρούμε σε επιλογές των κυριότερων συντελεστών μέσω «γνωστών», ως τρόπο «ανταπόδοσης» άλλης υποχρέωσης ή έστω μέσω συστάσεων γνωστών και φίλων, χωρίς όμως να εξαντλούνται οι επιλογές που υπάρχουν και να διενεργείται επαρκής έρευνα.

ΕΠΙΛΕΓΟΝΤΑΣ ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ

Όσον αφορά ειδικά την ομάδα των συμβούλων μελετητών ακούμε,

επίσης, συχνά να λαμβάνονται αποφάσεις με αποκλειστικό κριτήριο τη χαμηλότερη τιμή. Αυτό είναι ιδιαίτερα επικίνδυνο. Οι αμοιβές των συμβούλων δεν είναι παρά ένα μικρό ποσοστό επί του συνολικού κόστους κατασκευής. 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 επί-



βλεψης, είναι κάποια παραδείγματα τέτοιων αστοχιών.

Δεν θα πρέπει επίσης να μας διαφεύγουν, ως αποτέλεσμα πιθανών ελλειπών υπηρεσιών, συνέπειες σε σχέση με μειωμένες ανέσεις και μειωμένη λειτουργικότητα που δεν μπορούν εύκολα να κοστολογηθούν. Νοείται, πως στις χειρότερες δε περιπτώσεις, ελλείψεις μελέτες ή/ και επίβλεψη μπορούν να οδηγήσουν σε σοβαρούς κινδύνους ακόμα και στην ασφάλεια της οικοδομής. Στην περίπτωση λοιπόν που η αμοιβή που προτείνεται κρίνεται ως υπερβολικά υψηλή (ή υπερβολικά χαμηλή!) ο πελάτης θα πρέπει να ζητά λεπτομερή ενημέρωση για τις υπηρεσίες που αυτή αφορά. Πρέπει επίσης να βεβαιωθεί πως θα συνάψει μια δίκαιη, γραπτή, σύμβαση που να διασφαλίζει τα συμφέροντα και των δύο πλευρών. Μια τέτοια σύμβαση συνιστά εχέγγυο μιας αγαστής συνεργασίας.

Η επιλογή της ομάδας μελετητών θα πρέπει, λοιπόν, να είναι αποτέλεσμα επαρκούς έρευνας και συγκέντρωσης

πληροφοριών σε σχέση με προηγούμενή τους δουλειά. Η δε διευθέτηση συνάντησης για γνωριμία και συμφωνίας σε βασικές παραμέτρους με έμφαση στις υπηρεσίες που θα προσφερθούν με βάση και τον προϋπολογισμό του έργου, κρίνεται απαραίτητη.

Αν και το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου 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 παραδοτέα όσο και της ελάχιστης αμοιβής που θα πρέπει να καταβάλλεται για τις υπηρεσίες αυτές, στα πρότυπα ανάλογων ρυθμίσεων που εφαρμόζονται σε άλλες προηγμένες χώρες, όπως είναι η Γερμανία, κάτι τέτοιο δεν έχει καταστεί δυστυχώς μέχρι σήμερα εφικτό.

Ωστόσο, το ΕΤΕΚ βρίσκεται στο τελικό στάδιο έκδοσης τυπικού συμβολαίου ανάθεσης υπηρεσιών στο οποίο στόχος είναι να περιληφθούν όλες εκείνες οι υπηρεσίες που το Επι-

μελητήριο 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 την κείμενη 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.

Η αρχιτεκτονική μελέτη περιλαμβάνει την καταγραφή των αναγκών, πάντοτε στο πλαίσιο του καθορισμένου προϋπολογισμού και την υποβολή προτάσεων σε σχέση με τη διαρρύθμιση, κατόψεις, όψεις, υλικά κοκ. Ακολούθως και εφόσον υπάρξει κατάληξη στη βασική αρχιτεκτονική των χώρων, εκπονείται στατική/αντισεισμική με-

λέτη, 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 κλπ, η κάθε μία μελέτη αποκτά μεγαλύτερη σημασία.

ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

Με βάση τη νομοθεσία πριν από την έναρξη εργασιών θα πρέπει να εξασφαλιστεί άδεια οικοδομής. Η ακριβής διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί εξαρτάται και από τα δικαιώματα ανάπτυξης του τεμαχίου. Κατά τη διαδικασία της αδειοδότησης υποβάλλονται οι απαραίτητες από το νόμο μελέτες, όπως επεξηγήθηκε πιο πάνω. Ανάλογα με τον τύπο μελέτης, τα κύρια χαρακτηριστικά που θα χαρακτηρίζουν το κτήριο θα πρέπει να είναι, αναλόγως και των αποφάσεων που τον αφορούν, αποτέλεσμα διαβούλευσης με τον πελάτη.

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Βάσει νόμου, πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, ετοιμάζονται από τους σύμβουλους 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 που θα επιλεγεί να εκτελέσει με επιτυχία το έργο, ισχύουν.

Μέρος 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. Όπως έχει ήδη αναφερθεί η επαρκής επίβλεψη 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 εξοικονομή-



σεις να γίνονται εκπώσεις στην επίβλεψη 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 θέσπιση διαδικασίας που θα διασφαλίζει την επίβλεψη και αυτών των εργασιών,

με γνώμονα πάντοτε την προστασία του καταναλωτή.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Με βάση τις πρόνοιες του νόμου κανένας δεν μπορεί να χρησιμοποιεί οποιαδήποτε οικοδομή χωρίς να έχει εκδοθεί για αυτή πιστοποιητικό έγκρισης. Επίσης, είναι υποχρεωτικό για τον κάθε ιδιοκτήτη να γνωστοποιεί εντός 21 ημερών από τη συμπλήρωση των εργασιών το γεγονός αυτό στην αρμόδια αρχή (Δημαρχεία ή Επαρχιακές Διοικήσεις) και να υποβάλλει αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης. Ανάλογη υποχρέωση προβλέπεται στη νομοθεσία και για τον επιβλέποντα μηχανικό ο οποίος θα πρέπει μέσα σε 30 μέρες από τη συμπλήρωση των εργασιών ή την έναρξη χρήσης της οικοδομής να υποβάλει στην αρμόδια αρχή πιστοποιητικό με το οποίο να βεβαιώνεται η συμπλήρωση ή ο βαθμός εκτέλεσης σε σχέση με την άδεια.

• Ο Διευθυντής του ΕΤΕΚ Χριστόδουλος Χατζηοδυσσέως, είναι Ηλεκτρολόγος και Ηλεκτρονικός Μηχανικός, Μηχανικός Πληροφορικής