

ΜΙΑ ΚΑΤΑΡΡΕΥΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΠΟΚΑΛΥΨΕ ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

Τα υφιστάμενα νομοθετικά εργαλεία για τις επικίνδυνες οικοδομές είναι πυροσβεστικά και ανεπαρκή. Απαιτείται τακτικός έλεγχος. ΣΕΛ. 8



- Ερωτήματα για τις οικονομικές προϋποθέσεις
- Χρειάζεται άμεση βελτιστοποίηση ο νόμος

ΧΑΡΑΥΓΗ

Κυρ, 03 Μάρτιος 2019, π.1

Αποδελτίωση:03/03/2019



Μια κατάρρευση κτιρίου αποκάλυψε το μέγεθος του προβλήματος

Χρειάζεται άμεση βελτιστοποίηση ο νόμος για τη συντήρηση των κτιρίων

Του
Γιάννη Κακαρή

Η κατάρρευση του κτιρίου στο κέντρο της Λευκωσίας έφερε στο προσκήνιο μια σειρά από προβλήματα που προκύπτουν από τον ισχύοντα νόμο. Προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζουν και οι ίδιες οι πολεοδομικές αρχές. Σημαντικότερο από τα προβλήματα είναι το οικονομικό, καθώς δεν μπορεί ένας δήμος να αντεπιβληθεί στις υποχρεώσεις που προκύπτουν μέσα από το νόμο. Άλλο διαχρονικό ζήτημα είναι αυτό της τακτικής επιθεώρησης οικοδομών, μέτρο το οποίο προτείνει το ΕΤΕΚ εδώ και περίπου 20 χρόνια.

Εξίσου σημαντικό είναι το μέλλον των προβληματικών τουρκοκυπριακών κτιρίων, αφού για αυτά υπεύθυνο είναι το Υπουργείο Εσωτερικών και όχι οι Πολεοδομικές Αρχές (δήμοι και επαρχιακές διοικήσεις για τις κοινότητες). Σύμφωνα με τα όσα δημοσιεύθηκαν τις προηγούμενες μέρες, οι τουρκοκυπριακές οικίες ανέρχονται περίπου στις 300 μόνο στην Παλιά Λευκωσία, ενώ έχει τροχοδρομηθεί διαδικασία καταγραφής και συντήρησής τους, νοουμένου ότι το επιτρέ-

Η οικονομική προϋπόθεση που τίθεται από το υπουργείο προκαλεί σημαντικά ερωτήματα που σχετίζονται και με τις υποχρεώσεις των δήμων, οι οποίες προκύπτουν μέσα από το νόμο, αφού δεν διαθέτουν τα απαραίτητα κονδύλια

πουν τα οικονομικά του κράτους. Όπως ανέφερε πηγή του Υπουργείου Εσωτερικών, κάποια από αυτά τα υποστατικά ίσως ανακτηθούν και αφού συντηρηθούν, θα διατεθούν για ενοικίαση σε τιμές αγοράς.

Ωστόσο, η οικονομική προϋπόθεση που τίθεται από το υπουργείο προκαλεί σημαντικά ερωτήματα που σχετίζονται και με τις υποχρεώσεις των δήμων, οι οποίες προκύπτουν μέσα από το νόμο, αφού δεν διαθέτουν τα απαραίτητα κονδύλια. Στην προκειμένη περίπτωση, το περιστατικό αφορά το Δήμο Λευκωσίας, αφού το κτίριο που κατέρρευσε ήταν στην περιφέρειά του. Το θέμα, όμως, είναι ευρύτερο και αφορά και άλλους δήμους και κοινότητες.

Όπως προκύπτει και από τις εξελίξεις, αυτό είναι ένα ζήτημα για το οποίο πρέπει να εξερευνηθεί λύση από το Υπουργείο, αφού η έλλειψη κονδύλιου για τον συγκεκριμένο σκοπό αναγκάζει τους δήμους να δεσμεύουν ένα σημαντικό κονδύλι από τον προϋπολογισμό τους για να πραγματοποιήσουν τις απαραίτητες εργασίες συντή-



ΕΤΕΚ: Τα υφιστάμενα νομοθετικά εργαλεία για τις επικίνδυνες οικοδομές είναι πυροσβεστικά και ανεπαρκή

ρσης. Κονδύλι το οποίο θα τους επιστραφεί ίσως μετά από αρκετές δεκαετίες, όπως δήλωσε η πρόεδρος της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών Ελένη Μαύρου. Γι' αυτό το λόγο αρκετοί δήμοι κηρύσσουν επικίνδυνες οικοδομές με πολλή φειδώ.

Στην ίδια βάση κινείται και η θέση του Δήμου

Λευκωσίας και του ΕΤΕΚ. Ότι δηλαδή τα υφιστάμενα νομοθετικά εργαλεία για τις επικίνδυνες οικοδομές είναι πυροσβεστικά και ανεπαρκή, καθώς αφορούν το στάδιο στο οποίο η οικοδομή έχει ήδη καταστεί επικίνδυνη, σε σημείο που συχνά ο ιδιοκτήτης, στην απουσία αποτελεσματικών μέτρων επιβολής, δεν έχει κίνητρο να κάνει ο ίδιος ό,τι απαιτείται προς άρση της επικινδυνότητας. Ως εξίσου σημαντικό, σημειώνεται από το ΕΤΕΚ, είναι ότι «η νομοθεσία θα πρέπει να δίνει τη δυνατότητα στις αρμόδιες τοπικές αρχές για άμεση επέμβαση και λήψη των απαραίτητων μέτρων σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν αντα-

ποκρίνεται στη στοιχειώδη υποχρέωσή του για αποκατάσταση της οικοδομής του».

Επιθεώρηση κτιρίων

Οποιοδήποτε κτίριο κτίστηκε στην Κύπρο πριν το 1987, κτίστηκε νόμιμα χωρίς αντισεισμικό κώδικα. Από το 1987 τέθηκε σε εφαρμογή ο αντισεισμικός κώδικας, επομένως όλες οι οικοδομές που κτίστηκαν μετά το '87 έχουν αντισεισμική επάρκεια. Το 1999 ψηφίστηκε η υποχρεωτική επιθεώρηση κατά τη διάρκεια της οικοδόμησης, πράγμα το οποίο δεν ήταν υποχρεωτικό μεταξύ '87-'99. Έχοντας υπόψη αυτό το ιστορικό, γίνεται συζήτηση σε ένα διαχρονικό αίτημα που υποβάλλει το ΕΤΕΚ, το οποίο όμως δεν έτυχε καμιάς ανταπόκρισης από την κυβέρνηση, ειδικά μετά το 2015, χρονιά κατά την οποία έθεσε ολοκληρωμένο νομικό έγγραφο στη Βουλή.

Με ανακοίνωση που εξέδωσε ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ, Στέλιος Ακνιώτης, με αφορμή την κατάρρευση του κτιρίου στην παλιά Λευκωσία, κατήγγελλε ότι «αγνοήθηκαν προτάσεις του

Ελένη Μαύρου: Απαραίτητο το μέτρο τακτικού ελέγχου των οικοδομών

ΕΤΕΚ για θεσμοθέτηση της τακτικής επιθεώρησης οικοδομών», έτσι ώστε να ελέγχονται έγκαιρα και να προλαμβάνονται καταστάσεις όπου οι οικοδομές θα καθίστανται επικίνδυνες. Επίσης προειδοποίησε ότι «αυτό, σε συνδυασμό με την έλλειψη της κουλτούρας συντήρησης των οικοδομών, θα αυξάνει τις επικίνδυνες οικοδομές και θα κάνει συχνότερη την απροειδοποίητη κατάρρευσή τους θέτοντας σε κίνδυνο περιουσίες και ανθρώπινες ζωές».

Σύμφωνα με τον Γενικό Γραμματέα του ΕΤΕΚ, Κώστα Αλλαγιώτη (δηλώσεις σε πρωινή εκπομπή του δημόσιου ραδιοφώνου), το βασικότερο πρόβλημα οφείλεται στο γεγονός της αδιαφορίας των ιδιοκτητών να συντηρούν τις οικοδομές τους. Όπως είπε, «αυτό είναι ένα γενικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουμε στην Κύπρο και το μεσογειακό χώρο, αφού αν δεν σε αναγκάζει η νομοθεσία για να κάνεις κάτι, δεν το κάνεις».

Η πρόταση του ΕΤΕΚ έχει γίνει προ εικοσαετίας, ωστόσο έχει κατατεθεί σαν έτομο νομικό κείμενο το 2015. Λόγω διαφορετικών απόψεων από τη Βουλή αλλά και από το Υπουργείο Εσωτερικών έμεινε «παγωμένη», αλλά το 2017 μετά από εντολή της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών ξεκίνησε νέος κύκλος διαβουλεύσεων με το Υπουργείο για να παρουσιαστεί μια ολοκληρωμένη πρόταση. Η επιθεώρηση θα γίνεται από διπλωματούχο πολιτικό μηχανικό, ο οποίος θα καταθέτει έκθεση στην αρμόδια αρχή, η οποία θα συστήνει την έκδοση πιστοποιητικού καταλληλότητας ή ότι χρειάζονται να γίνουν επισκευές στην οικοδομή και θα υποχρεώνεται ο ιδιοκτήτης να κάνει τις επισκευές. Παρ' όλα αυτά η συζήτηση ακόμα συνεχίζεται, με το συγκεκριμένο περιστατικό να αναγκάζει την κυβέρνηση να προχωρήσει σε επίσημη των διαδικασιών.

Η Ελένη Μαύρου χαρακτήρισε απαραίτητο το μέτρο τακτικού ελέγχου των οικοδομών, καθώς δεν μιλούμε για κάθε 3 ή 5 χρόνια, αλλά για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Είναι σημαντικό, είπε, να γίνεται τουλάχιστον ένας βασικός έλεγχος ανά τακτά χρονικά διαστήματα, ενώ εξέφρασε την ελπίδα η διαβούλευση, που κρατά χρόνια, να καταλήξει σύντομα.

Να θυμίσουμε πως, όπως γράψαμε και την περασμένη Πέμπτη, το θέμα και οι εξελίξεις του, μετά από πρόταση της Κοινοβουλευτικής Ομάδας του ΑΚΕΛ, εγγράφεται στη Βουλή για συζήτηση.

Οι ευθύνες για τη συντήρηση κτιρίων

Οι διαδικασίες και τα μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν πολιτιστικά στις περιπτώσεις οικοδομών, οι οποίες δυνατόν να καταστούν επικίνδυνες σε σύντομο χρονικό διάστημα, αλλά και οι διαδικασίες και τα μέτρα στις περιπτώσεις εντοπισμού επικίνδυνων οικοδομών, περιλαμβάνονται στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ο οποίος ενισχύθηκε σημαντικά για τις περιπτώσεις των επικίνδυνων οικοδομών, έπειτα από σχετική τροποποίηση το 2016.

Σύμφωνα με τον Νόμο, η αρμόδια Οικοδομική Αρχή, σε περίπτωση που είναι πεπεισμένη ότι οποιαδήποτε οικοδομή στην περιοχή της αρμοδιότητάς της είναι σε τέτοια κατάσταση, ώστε να καθίσταται επικίνδυνη και ότι είναι επιβεβλημένη η λήψη μέτρων, δύναται να εισέλθει αυτεπάγγελτα στην οικοδομή και να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για άρση του άμεσου κινδύνου πρόκλησης σωματικής βλάβης.

Επιπρόσθετα, ο νόμος παρέχει την εξουσία στην Οικοδομική Αρχή, έπειτα από σχετική ειδοποίηση που επιδίδεται στον ιδιοκτήτη ή/και στα πρόσωπα που διαμένουν σε αυτή, να καλεί τον ιδιοκτήτη όπως εντός συγκεκριμένης προθεσμίας διορίσει μελετητή για την ετοιμασία σχετικής έκθεσης για άρση της επικινδυνότητας και την επισκευή της οικοδομής και γενικά όπως λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για άρση κάθε κινδύνου.

Εάν μετά την επίδοση της ειδοποίησης στον ιδιοκτήτη αυτός δεν συμμορφωθεί εντός της καθορισμένης προθεσμίας, η Οικοδομική Αρχή δύναται να μεριμνήσει για την επισκευή, την απομάκρυνση, την προστασία ή την περίφραξη ή για την πραγματοποίηση των μέτρων που καθορίζονται στην ειδοποίηση.

Τα έξοδα για τις οποιοδήποτε ενέργειες της Οικοδομικής Αρχής για άρση της επικινδυνότητας της οικοδομής καταβάλλονται από τον ιδιοκτήτη.

Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης αρνείται να άρει την επικινδυνότητα της οικοδομής του, η νομοθεσία παρέχει επίσης τη δυνατότητα στον αρμόδια Οικοδομική Αρχή να επιβάλει στον ιδιοκτήτη διοικητικό πρόστιμο ύψους μέχρι και 20.000 ευρώ και μέχρι 200 ευρώ για κάθε ημέρα συνέχησης της παράβασης ή ακόμη και να συστήσει την ποινική δίωξη του ιδιοκτήτη που, σε περίπτωση καταδίκης, προβλέπει μέχρι και φυλάκιση.

Σημειώνεται περαιτέρω ότι ανεξαρτήτως από την επιβολή οποιοδήποτε διοικητικού προστίμου, δικαστήριο, ενώπιον του οποίου καταδικάζεται πρόσωπο για οποιοδήποτε σχετικό ποινικό αδίκημα, δύναται να διατάξει όπως η οικοδομή ή οποιοδήποτε τμήμα αυτής, μεταξύ άλλων, κατεδαφιστεί.

Ανάλογες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται και για την προληπτική επέμβαση σε περίπτωση οικοδομής, η οποία ενδέχεται να καταστεί επικίνδυνη σε σύντομο χρονικό διάστημα.

ΧΑΡΑΥΓΗ

Κυρ, 03 Μάρτιος 2019, p.8

Αποδελτίωση: 03/03/2019

