

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΠΡΟΣ:

- Τη Διαρκή Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου και τη Γραμματεία της
 - Την πολιτική και διοικητική ηγεσία του Υπουργείου Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας
-

Κρίσιμες διευκρινίσεις για τον τεχνικό έλεγχο και τον ρόλο της δημόσιας υπηρεσίας αποκατάστασης

Μετά την ακρόαση των φορέων και την 3η συνεδρίαση της Διαρκούς Επιτροπής Παραγωγής και Εμπορίου

Σε συνέχεια του υπομνήματος που έχει ήδη καταθέσει ο ΣΕΑΕΦΚ και μετά την ακρόαση των φορέων κατά τη 2η συνεδρίαση, καθώς και τις τοποθετήσεις της πολιτικής ηγεσίας κατά την 3η συνεδρίαση της Διαρκούς Επιτροπής Παραγωγής και Εμπορίου, θεωρούμε αναγκαίο να αποσαφηνιστεί ένα κρίσιμο τεχνικό ζήτημα.

Το ζήτημα δεν είναι αν στο νέο σύστημα «υπάρχει έλεγχος». Το ουσιαστικό ερώτημα είναι **ποιο ακριβώς είναι το αντικείμενο του ελέγχου, σε ποιο στάδιο διενεργείται και ποιος ελέγχει την τεχνική επάρκεια της επιλεγείσας λύσης πριν αυτή εφαρμοστεί.**

1. Ο έλεγχος της εφαρμογής δεν ταυτίζεται με τον έλεγχο της τεχνικής λύσης

Το άρθρο 12 του σχεδίου νόμου προβλέπει τη διενέργεια αυτοψίας και τον «έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η οικοδομική άδεια».

Αντίστοιχα, το άρθρο 331 του Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας (ν. 5306/2026) ορίζει ότι οι Ελεγκτές Δόμησης διενεργούν έλεγχο της ορθής εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η οικοδομική άδεια.

Πρόκειται για συγκεκριμένη και απολύτως αναγκαία λειτουργία: ο Ελεγκτής Δόμησης εξετάζει αν η εγκεκριμένη μελέτη εφαρμόστηκε σωστά κατά την εκτέλεση του έργου.

Δεν προκύπτει όμως από τις παραπάνω διατάξεις ότι ο Ελεγκτής Δόμησης επανεξετάζει:

- τη διάγνωση της μετακαταστροφικής βλάβης,
- τις παραδοχές της μελέτης,
- την επιλογή της μεθόδου επέμβασης,

- την καταλληλότητα και την τεχνική επάρκεια της προτεινόμενης λύσης για τη συγκεκριμένη βλάβη.

Επομένως, πρέπει να διακριθούν καθαρά δύο διαφορετικές λειτουργίες:

α. Έλεγχος της τεχνικής επάρκειας της λύσης:

Αν η μελέτη αντιμετωπίζει ορθά τη συγκεκριμένη βλάβη και αν η προτεινόμενη επέμβαση είναι κατάλληλη και επαρκής.

β. Έλεγχος της εφαρμογής της λύσης:

Αν οι εργασίες εκτελέστηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

Η ευθύνη του ιδιώτη μελετητή είναι αυτονόητη. Δεν υποκαθιστά, όμως, την ανάγκη δεύτερης ανεξάρτητης τεχνικής κρίσης στις περιπτώσεις στις οποίες το κόστος μιας αστοχίας μπορεί να είναι ιδιαίτερα υψηλό.

2. Στις σοβαρές επισκευές ο έλεγχος πραγματοποιείται αφού έχουν ήδη εκτελεστεί κρίσιμες εργασίες

Η παραπάνω διάκριση αποκτά ιδιαίτερη σημασία στη διαδικασία επισκευής με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Σύμφωνα με το άρθρο 12, η δεύτερη δόση καταβάλλεται όταν:

- έχει εκτελεστεί τουλάχιστον το σαράντα τοις εκατό (40%) του συνολικού οικονομικού αντικειμένου,
- έχει ήδη αποκατασταθεί το σύνολο των βλαβών του φέροντος οργανισμού,
- ο Ελεγκτής Δόμησης πιστοποιεί την εκτέλεση των εργασιών που δηλώθηκαν ως αποπερατωμένες από τον επιβλέποντα μηχανικό.

Το προβλεπόμενο σχήμα είναι, συνεπώς:

Μελέτη → εκτέλεση κρίσιμων εργασιών → έλεγχος εφαρμογής.

Αυτό που δεν αποσαφηνίζεται είναι αν, στις σοβαρές βλάβες και πριν εκτελεστεί η επέμβαση, προβλέπεται:

Μελέτη → ανεξάρτητη τεχνική κρίση επί της λύσης → εκτέλεση → έλεγχος εφαρμογής.

Ο εκ των υστέρων έλεγχος δεν μπορεί πάντοτε να αποκαταστήσει την απουσία προηγούμενης τεχνικής αξιολόγησης. Σε ορισμένες εργασίες, κρίσιμα στοιχεία καλύπτονται ή καθίστανται πρακτικά μη ελέγξιμα μετά την ολοκλήρωση της επέμβασης.

3. Απαιτείται σαφής εναρμόνιση ως προς τον αριθμό και το στάδιο των ελέγχων

Πέρα από το αντικείμενο του ελέγχου, απαιτείται σαφής νομοτεχνική απάντηση και ως προς τον αριθμό και το στάδιο των προβλεπόμενων ελέγχων.

Στην ανακατασκευή, το άρθρο 12 συνδέει την καταβολή της δεύτερης δόσης με τη διενέργεια αρχικού και ενδιάμεσου ελέγχου, παραπέμποντας στις περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 331 του Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας. Ωστόσο, η παρ. 3 του ίδιου άρθρου προβλέπει για τα νέα κτίρια συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. δύο ελέγχους, αρχικό και τελικό, ενώ ο ενδιάμεσος έλεγχος προβλέπεται για τα κτίρια της Κατηγορίας Γ', δηλαδή για νέα κτίρια άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.

Στην επισκευή με αναλυτικό προϋπολογισμό, το άρθρο 12 παραπέμπει σε θετικό πόρισμα της περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 331 τόσο στο στάδιο της δεύτερης δόσης, μετά την εκτέλεση τουλάχιστον του 40% του οικονομικού αντικειμένου και την αποκατάσταση των βλαβών του φέροντος οργανισμού, όσο και στο στάδιο της τρίτης δόσης, κατά την περαιώση. Η ίδια διάταξη του άρθρου 331 εντάσσει τις εργασίες επισκευής υφιστάμενων κτιρίων, ανεξαρτήτως επιφάνειας και χρήσης, στην Κατηγορία Α', για την οποία προβλέπεται ένας τελικός έλεγχος.

Δεν αποσαφηνίζεται, συνεπώς, αν το σχέδιο νόμου εισάγει ειδικά για τη στεγαστική αρωγή πρόσθετους ή διαφορετικούς ελέγχους ούτε πώς αυτοί συνδέονται με τις κατηγορίες και τα στάδια του άρθρου 331. Η ασάφεια επηρεάζει άμεσα την αποδέσμευση των δόσεων, τις ευθύνες των εμπλεκόμενων, τον χρόνο ολοκλήρωσης και το κόστος για τον δικαιούχο.

Απαιτείται ρητή εναρμόνιση των διατάξεων και σαφής προσδιορισμός, για κάθε κατηγορία έργου, του αριθμού, του χρόνου, του αντικειμένου και του αρμόδιου οργάνου κάθε ελέγχου.

Παράλληλα, η γενική πρόβλεψη της παρ. 2 του άρθρου 12 ότι οι έλεγχοι διενεργούνται είτε από την αρμόδια υπηρεσία της Γενικής Διεύθυνσης Στεγαστικής Αρωγής είτε από Ελεγκτές Δόμησης δεν συνδέεται με σαφή κριτήρια επιλογής, ενώ επιμέρους στάδια προβλέπουν υποχρεωτικά έλεγχο από Ελεγκτή Δόμησης. Πρέπει, επομένως, να προσδιοριστεί ποιοι έλεγχοι μπορούν πράγματι να ασκούνται από τους μηχανικούς της Υπηρεσίας και για ποιο λόγο αποκλείονται από συγκεκριμένα στάδια.

Το άρθρο 11 προβλέπει ότι η διαδικασία καθορισμού δικαιούχου εκκινεί στο σύστημα «e-Άδειες» με αίτηση που υποβάλλεται από ιδιώτη μηχανικό ή τεχνική εταιρεία. Σε συνδυασμό με την αδειοδοτική διαδικασία και τους ελέγχους δόμησης, δημιουργείται πρόσθετη και ενδεχομένως επαναλαμβανόμενη ιδιωτική δαπάνη για τον πληγέντα. Το συνολικό ύψος της δεν είναι ενιαίο, καθώς εξαρτάται από το αντικείμενο, την αμοιβή του μηχανικού, την κατηγορία και τον αριθμό των ελέγχων.

Σε περιοχές ή χρονικές περιόδους περιορισμένης διαθεσιμότητας ιδιωτών μηχανικών, η μεταφορά περισσότερων σταδίων της στεγαστικής αρωγής στην ιδιωτική αγορά μπορεί να δημιουργήσει νέο σημείο συμφόρησης, να αυξήσει τον αριθμό φακέλων

ανά μηχανικό και να ασκήσει ανοδική πίεση στις αμοιβές. Για τον λόγο αυτό απαιτείται τεκμηριωμένη εκτίμηση του συνολικού ιδιωτικού κόστους και ανάλυση της διαθέσιμης τεχνικής δυναμικότητας πριν από τη γενικευμένη εφαρμογή του νέου συστήματος.

4. Απαιτείται διαβάθμιση του τεχνικού ελέγχου ανάλογα με τον κίνδυνο

Ο ΣΕΑΕΦΚ δεν υποστηρίζει την αδιαφοροποίητη διατήρηση όλων των διαδικασιών του υφιστάμενου συστήματος.

Υποστηρίζουμε:

- την ψηφιοποίηση,
- την απλούστευση των διαδικασιών,
- την αφαίρεση περιττών διοικητικών σταδίων,
- την αξιοποίηση των ιδιωτών μηχανικών και των Ελεγκτών Δόμησης,
- την επιτάχυνση της καταβολής της στεγαστικής αρωγής.

Η απλούστευση, όμως, πρέπει να είναι ανάλογη με τον πραγματικό τεχνικό κίνδυνο.

Στις απλές και τυποποιήσιμες βλάβες αποκλειστικά σε μη φέροντα στοιχεία μπορεί να προβλεφθεί ιδιαίτερα απλουστευμένη διαδικασία.

Αντίθετα, όταν υπάρχουν:

- βλάβες στον φέροντα οργανισμό,
- σύνθετες ή μη τυποποιημένες επεμβάσεις,
- κτίρια ιδιαίτερης χρήσης ή αυξημένης σπουδαιότητας,
- σοβαρές αποκλίσεις μεταξύ της αρχικής καταγραφής και της προτεινόμενης λύσης,
- άλλοι παράγοντες αυξημένου τεχνικού κινδύνου,

πρέπει να διατηρείται ουσιαστική δεύτερη τεχνική κρίση από την αρμόδια δημόσια τεχνική υπηρεσία πριν από την εκτέλεση των κρίσιμων εργασιών.

5. Πρέπει να αποσαφηνιστεί ο τεχνικός ρόλος της Υπηρεσίας μετά την αρχική αυτοψία

Η αρχική αυτοψία δεν πρέπει να περιοριστεί σε ένα διοικητικό αποδεικτικό γεγονός που ενεργοποιεί τη χρηματοδότηση.

Η αρχική αυτοψία αποτελεί έναν πρώτο οπτικό και μακροσκοπικό έλεγχο των εμφανών βλαβών. Δεν αποτελεί από μόνη της πλήρη τεχνική διάγνωση. Η εμπειρία του μηχανικού μπορεί να τον φέρει πολύ κοντά στη διάγνωση, να αναγνωρίσει ενδείξεις και να κατευθύνει σωστά την περαιτέρω διερεύνηση, χωρίς όμως να υποκαθιστά τη διάγνωση.

Ακριβώς αυτή η εμπειρία παράγεται και ανανεώνεται μέσα από τη συμμετοχή στον πλήρη κύκλο της αποκατάστασης. Αν η Υπηρεσία περιοριστεί σταδιακά στην αρχική καταγραφή, η εμπειρία που σήμερα επιτρέπει στους μηχανικούς της να προσεγγίζουν τη διάγνωση ήδη από την αυτοψία θα απομειώνεται και, με την πάροδο του χρόνου, θα χαθεί.

Η διαδικασία Αυτοψία → Αίτηση → Παραλαβή βλαβών δεν καλύπτει αυτό το κενό. Η παραλαβή βλαβών αποτελεί διαπίστωση και επιβεβαίωση των καταγεγραμμένων βλαβών. Στο στάδιο αυτό δεν υπάρχει ακόμη πρόταση τεχνικής λύσης προς αξιολόγηση και, επομένως, δεν μπορεί να θεωρηθεί έλεγχος της καταλληλότητας ή της επάρκειας της λύσης.

Η αποκατάσταση αποτελεί ενιαία τεχνική διαδικασία:

Βλάβη → διάγνωση → επιλογή λύσης → εφαρμογή → έλεγχος αποτελέσματος.

Εάν η δημόσια υπηρεσία διατηρεί μόνο την αρχική αυτοψία, τον χαρακτηρισμό του κτιρίου, τον καθορισμό του δικαιούχου και τη διαχείριση της οικονομικής ενίσχυσης, ενώ η αξιολόγηση της τεχνικής λύσης μεταφέρεται πλήρως εκτός αυτής, τότε η Υπηρεσία απομακρύνεται από τον πυρήνα της αποκατάστασης και τείνει να περιοριστεί σε υπηρεσία διαχείρισης αποζημιώσεων. Παράλληλα, το τεχνικό προσωπικό της στερείται ουσιαστικού αντικειμένου ελέγχου και του αναγκαίου πεδίου για τη διατήρηση και ανανέωση της θεσμικής εμπειρίας.

Για τον λόγο αυτό πρέπει να διευκρινιστεί:

- ποιο τεχνικό αντικείμενο θα ασκεί η Γενική Διεύθυνση Στεγαστικής Αρωγής μετά την αρχική αυτοψία,
- με ποιον μηχανισμό θα αξιοποιείται η συσσωρευμένη εμπειρία της,
- πώς θα διατηρείται και θα ανανεώνεται η θεσμική τεχνική γνώση,
- πώς θα αξιολογείται το πραγματικό αποτέλεσμα των επεμβάσεων μετά την εφαρμογή τους.

Η θεσμική μνήμη μιας τεχνικής υπηρεσίας δεν διατηρείται μόνο στα αρχεία και στις εγκυκλίους. Διατηρείται με αντικείμενο, επιχειρησιακή συνέχεια και έμπειρο προσωπικό.

6. Η αρχή της αναλογικότητας πρέπει να αφορά και τον τρόπο προσδιορισμού της στεγαστικής αρωγής

Το σχέδιο νόμου ορίζει ως «πληγείσα στάθμη» το σύνολο των τετραγωνικών του πληγέντος ορόφου της λειτουργικά ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και προβλέπει, για βλάβες αποκλειστικά σε μη φέροντα στοιχεία, προκαθορισμένη τιμή ανά τ.μ. πληγείσας στάθμης. Άλλο όμως η πληγείσα στάθμη και άλλο η πραγματικά πληγείσα επιφάνεια. Η πρώτη περιγράφει το σύνολο του ορόφου· η δεύτερη την πραγματική έκταση της βλάβης.

Ενδεικτικά, σε δύο ισόγειες κατοικίες 100 τ.μ. με βλάβες από πυρκαγιά αποκλειστικά σε μη φέροντα στοιχεία, στην πρώτη μπορεί να έχουν πληγεί ουσιαστικά 15 τ.μ. και

στη δεύτερη 80 τ.μ. Αν και στις δύο ως βάση λαμβάνεται η ίδια πληγείσα στάθμη των 100 τ.μ., η βάση υπολογισμού της ενίσχυσης είναι ίδια, παρότι η πραγματική έκταση της ζημίας διαφέρει δραστικά.

Η απλούστευση μπορεί να δικαιολογεί τυποποιημένη μέθοδο όταν οι ζημιές είναι επαρκώς ομοιογενείς. Όταν όμως η τιμή ανά τ.μ. της πληγείσας στάθμης εφαρμόζεται οριζόντια σε ολόκληρη την κατηγορία, δημιουργείται κίνδυνος συστηματικής υπο- και υπεραντιστάθμισης. Τίθεται έτσι ευθέως ζήτημα αναλογικότητας: η ενίσχυση πρέπει να παραμένει σε εύλογη σχέση με την πραγματική έκταση και το κόστος της βλάβης.

7. Αναγκαίες συγκεκριμένες διευκρινίσεις

Με βάση τα παραπάνω, ζητούμε να απαντηθούν ρητά τα ακόλουθα:

1. Θεωρεί η πολιτική ηγεσία ότι ο Ελεγκτής Δόμησης ελέγχει και την τεχνική επάρκεια της μελέτης αποκατάστασης ή μόνο την ορθή εφαρμογή της εγκεκριμένης μελέτης;
2. Αν θεωρείται ότι ο Ελεγκτής Δόμησης ελέγχει και την ίδια την τεχνική λύση, σε ποια συγκεκριμένη διάταξη προβλέπεται αυτή η αρμοδιότητα και σε ποιο στάδιο ασκείται;
3. Αν ο Ελεγκτής Δόμησης ελέγχει την εφαρμογή της μελέτης, ποιο όργανο πραγματοποιεί, στις σοβαρές και φέρουσες βλάβες, τη δεύτερη ανεξάρτητη τεχνική κρίση επί της λύσης πριν από την εκτέλεσή της;
4. Ποιος θα είναι ο ουσιαστικός τεχνικός ρόλος της Γενικής Διεύθυνσης Στεγαστικής Αρωγής μετά την αρχική αυτοψία και ποιοι από τους ελέγχους της παρ. 2 του άρθρου 12 θα μπορούν πράγματι να διενεργούνται από τους μηχανικούς της;
5. Ποιο θα είναι το πραγματικό ιδιωτικό κόστος του πληγέντος για μηχανικό, αδειοδοτική διαδικασία και Ελεγκτή Δόμησης, ιδίως στις απλές βλάβες, και γιατί δεν διατηρείται μία απλουστευμένη δημόσια διαδρομή όπου αυτό είναι τεχνικά ασφαλές;
6. Έχει πραγματοποιηθεί ανάλυση φόρτου και επιχειρησιακή δοκιμή του νέου συστήματος για την περίπτωση μεγάλης φυσικής καταστροφής, ώστε να διαπιστωθεί αν οι ΥΔΟΜ, το σύστημα e-Άδειες και οι Ελεγκτές Δόμησης μπορούν να διαχειριστούν μαζικό και χρονικά συμπιεσμένο αριθμό υποθέσεων;
7. Με δεδομένο ότι η αυτοψία αποτελεί πρώτο οπτικό έλεγχο και η παραλαβή βλαβών διαπίστωση των καταγεγραμμένων βλαβών, σε ποιο στάδιο και με ποιον μηχανισμό ελέγχεται η ορθότητα της διάγνωσης και η τεχνική επάρκεια της προτεινόμενης λύσης;
8. Με ποια τεχνικά και στατιστικά δεδομένα τεκμηριώνεται η χρήση προκαθορισμένης τιμής ανά τ.μ. του συνόλου της «πληγείσας στάθμης» και με ποιον μηχανισμό λαμβάνεται υπόψη η πραγματικά πληγείσα επιφάνεια, ώστε η ενίσχυση να παραμένει αναλογική προς την πραγματική ζημία;

9. Για ποιο λόγο το άρθρο 12 απαιτεί, στην ανακατασκευή, αρχικό και ενδιάμεσο έλεγχο χωρίς διάκριση επιφάνειας, όταν το άρθρο 331 προβλέπει για τα νέα κτίρια έως και 2.000 τ.μ. αρχικό και τελικό έλεγχο και επιφυλάσσει τον ενδιάμεσο έλεγχο για την Κατηγορία Γ'; Προτίθεται το σχέδιο νόμου να εισαγάγει ειδική εξαίρεση και, αν ναι, με ποια σαφή διατύπωση;
10. Στην επισκευή με αναλυτικό προϋπολογισμό, τα θετικά πορίσματα που συνδέονται με τη δεύτερη και την τρίτη δόση αποτελούν δύο διακριτούς ελέγχους; Αν ναι, πώς συμβιβάζονται με την πρόβλεψη της περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 331 για έναν τελικό έλεγχο στις εργασίες επισκευής υφιστάμενων κτιρίων;

Συμπέρασμα

Η επιτάχυνση και η ψηφιοποίηση της στεγαστικής αρωγής είναι αναγκαίες. Δεν πρέπει, όμως, να επιτευχθούν με την κατάργηση μιας ουσιαστικής τεχνικής λειτουργίας επειδή προβλέπεται ένας διαφορετικός έλεγχος, σε διαφορετικό στάδιο και με διαφορετικό αντικείμενο.

Ο έλεγχος της εφαρμογής μιας τεχνικής λύσης δεν αποτελεί έλεγχο της ορθότητας της ίδιας της λύσης.

Η πραγματική μεταρρύθμιση πρέπει:

- να αφαιρεί την περιττή διοικητική εργασία,
- να μειώνει και όχι να μεταφέρει αθέατα ή επανειλημμένα το κόστος στον πολίτη,
- να προσδιορίζει με νομοτεχνική σαφήνεια τον αριθμό, το στάδιο, το αντικείμενο και το αρμόδιο όργανο κάθε ελέγχου,
- να διαβαθμίζει τον τεχνικό έλεγχο ανάλογα με τον κίνδυνο,
- να διατηρεί ουσιαστική δημόσια τεχνική κρίση στις σοβαρές περιπτώσεις,
- να αξιοποιεί τη γνώση και την εμπειρία της Υπηρεσίας,
- να συνδέει τον προσδιορισμό της ενίσχυσης με την πραγματική έκταση της βλάβης και να διασφαλίζει την αναλογικότητα,
- να στηρίζεται σε επαρκή και σταθερή δημόσια στελέχωση και σε ρεαλιστική ανάλυση της διαθέσιμης ιδιωτικής τεχνικής δυναμικότητας.

01-09-2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο του ΣΕΑΕΦΚ

Ο Πρόεδρος



Γ. Τσιρώνης



Ο Γενικός Γραμματέας



Π. Φωτεινόπουλος