

ΑΠ 66427

Αθήνα 22 Ιανουαρίου 2021

Προς: τα μέλη ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ

## ΟΔΗΓΙΑ ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ με αφορμή την ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΗΤΚ)\_ N. 4759/20

Συνάδελφοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΣΑΔΑΣ – Πανελληνίας Ένωσης Αρχιτεκτόνων, αφού συζήτησε διεξοδικά τη διαφαινόμενη εφαρμογή της Ταυτότητας των Κτιρίων, προχώρησε σε παρέμβαση προς το ΥΠΕΝ και παράλληλα ενημερώνει.

Η διαδικασία Ταυτότητας του Κτιρίου, όπως παρουσιάστηκε από το ΤΕΕ, στοχεύει στην κάλυψη βασικών αναγκών σχεδιασμού όλων των επιπέδων, στον εκσυγχρονισμό της λειτουργίας της διοίκησης με «χρήση» του ιδιώτη μηχανικού ως «μοχλού» διευκόλυνσης της διόρθωσης εγγενών αδυναμιών της.

Η ΗΤΚ θα αφορά σε διαμερίσματα ή κτιριακές μονάδες. Επομένως θα έπρεπε να ονομάζεται ταυτότητα ακινήτου, γιατί μόνο όταν σε μια πολυκατοικία συμπληρωθεί η διαδικασία για όλα τα διαμερίσματα, θα δημιουργείται η πραγματική Ταυτότητα του συνολικού Κτιρίου.

\* Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται είναι τα εξής:

- α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,
- β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια,
- γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
- δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
- ε) οι δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,
- στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α', β' και ε',
- ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας και η μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται,
- η) ο πίνακας χιλιοστών και η μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον απαιτούνται, και παράγεται:  
το Πιστοποιητικό Πληρότητας για Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

\* «Ταυτότητα Κτιρίου» ν. 4495/2017 / κεφάλαιο δεύτερο / Άρθρο 54  
Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - Έκδοση πιστοποιητικών

### Βασικά ζητούμενα του ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ:

Δεδομένου ότι η πολιτεία ήδη έχει επιδείξει ασυνέπεια ως προς τις δεσμεύσεις της προς τους μηχανικούς και θα έπρεπε να μην κάναμε ρυθμίσεις αν πρώτα η πολιτεία, ως όφειλε βάσει του νόμου, δεν είχε αναρτήσει όλες τις αεροφωτογραφίες προ του 2011 και δεν διασφάλιζε απρόσκοπτη πρόσβαση στα απαραίτητα στοιχεία των ΥΔΟΜ και άλλων Υπηρεσιών ως όφειλε επίσης εκ του νόμου, παρ' όλ' αυτά η διαδικασία καταγραφής των αυθαιρέτων συνεχίζεται.

Πριν ξεκινήσει, με αντίστοιχα επώδυνες για την άσκηση του επαγγέλματος του μηχανικού συνθήκες, η εφαρμογή της Ταυτότητας, θα πρέπει να διασφαλιστούν κατ' ελάχιστο οι παρακάτω όροι:

1. Να μην βγάζουμε ΗΤΚ, αν πρώτα η πολιτεία δεν διασφαλίσει σαφώς ότι δεν υποχρεούμαστε  
α) σε έλεγχο νομιμότητας εκδοθεισών οικ. αδειών, β) σε έλεγχο νομιμότητας ρυθμίσεων, γ) σε έλεγχο εφαρμογής της νομοθεσίας σε κάθε κτήριο.
2. Να μην βγάζουμε ΗΤΚ αν πρώτα οι ΥΔΟΜ δεν οργανωθούν ώστε να μας παρέχουν ψηφιοποιημένα αρχεία σχεδίων (όπως μία ή δύο ήδη κάνουν) και όχι να κάνουμε εμείς τη δουλειά που θα έπρεπε να έχει ήδη γίνει από τη Διοίκηση.

Με το υπάρχον πλαίσιο, οι διαχειριστές της Ταυτότητας προκειμένου να εκδώσουν μια ΗΤΚ γίνονται και ελεγκτές δόμησης, ελεγκτές νομιμότητας ρυθμίσεων, διεκπεραιωτές και ψηφιοποιητές εγγράφων και σχεδίων και πολλά άλλα.

Η μέχρι σήμερα διαφαινόμενη από τις απαντήσεις υποχρέωση επανελέγχου της ορθότητας προγενέστερων Αδειοδοτήσεων και Τακτοποιήσεων, είναι ένα πρόβλημα που γεννά δυσανάλογα μεγάλες ευθύνες για τον διαχειριστή της Ταυτότητας, χωρίς να υπάρχει ουσιαστικός λόγος για αυτό.

### **Επιμέρους παρατηρήσεις:**

Ζητείται η Μελέτη Κατανομής Δαπανών Θέρμανσης. Μέσω αυτού του δικαιολογητικού ανοίγει φαύλος κύκλος αντιδικιών των συνιδιοκτητών σε σχέση με τα αυθαίρετα και τις δαπάνες για τη θέρμανση.

Ένα δικαιολογητικό το οποίο θα ήταν λογικό να υποβάλλεται είναι το σχέδιο που επισυνάπτεται στο συμβόλαιο σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του ακινήτου. Είναι πλέον φανερό πως το σχέδιο αυτό μαζί με το αντίστοιχο της οικοδομικής άδειας, αποτελούν την πραγματική και ουσιαστική ταυτότητα του ακινήτου μιας και το περιγράφουν ιδιοκτησιακά αλλά και πολεοδομικά.

Θεωρητικά αυτά τα δύο σχέδια μαζί με την υφιστάμενη κατάσταση θα έπρεπε να ταυτίζονται. Θα πρέπει λοιπόν να γνωρίζουμε τι θα γίνεται όταν υπάρχουν ενδεχομένως μικρές διαφοροποιήσεις της αποτύπωσης από τις εγκεκριμένες κατόψεις και τι ανοχές θα έχουν αυτές οι διαφοροποιήσεις, όπως αλλαγές σε διαστάσεις, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, θέση και διαστάσεις κουφωμάτων κλπ.

Το δελτίο δομικής τρωτότητας είναι ένα ακόμα δικαιολογητικό. Όταν είχε χρησιμοποιηθεί το εργαλείο κατάταξης της δομικής τρωτότητας των κτιρίων που προέκυψε από το δελτίο προσεισμικού ελέγχου του ΟΑΣΠ, στον Ν. 4014/11, έπρεπε θεωρητικά να αντιστοιχεί ένα για ολόκληρο το κτίριο. Αν και αυτό πρακτικά ήταν αδύνατο να γίνει, εντούτοις και σε όσα κτίρια υπάρχει θα πρέπει να ξαναγίνει για κάθε διαμέρισμα; Επίσης, με τον Ν. 4495/17 σταμάτησε να είναι απαιτούμενο δικαιολογητικό, μιας και η ηγεσία του τότε ΥΠΕΝ θεωρούσε πως σε όλα τα ακίνητα που υπάγονται σε αυτόν θα έπρεπε να γίνονται Μελέτες Στατικής Επάρκειας. Όταν όμως έγινε αντιληπτό πως κάτι τέτοιο είναι πρακτικά αδύνατο, αντικατέστησαν το Δελτίο Δομικής Τρωτότητας με την Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου.

Με το ΔΕΔΟΤΑ μπορούσε λόγω της δομής του να κωδικοποιηθεί η πληροφορία που προσέφερε και με κατάλληλη επεξεργασία να μπορεί να δώσει την πραγματική κατάσταση του κτιριακού αποθέματος που έχει ελεγχθεί με αυτόν τον τρόπο. Αντίθετα η Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου δεν προσφέρεται για αξιολόγηση.

Εφόσον μας ενδιαφέρει να υπάρξει μια χρήσιμη καταγραφή, θα μπορούσε το ΔΕΔΟΤΑ να υποβάλλεται σε ηλεκτρονική φόρμα μέσα στην πλατφόρμα, ώστε να είναι δυνατή η αυτόματη αξιολόγησή του και η σύγκρισή του με τα αντίστοιχα των διαμερισμάτων του ίδιου κτιρίου και φυσικά να υπάρξει κάποιο όργανο που θα συλλέξει, θα αξιολογήσει και αξιοποιήσει τα αποτελέσματα των ΔΕΔΟΤΑ.

Με βάση όλα τα παραπάνω, το ΔΣ του ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ καταρχάς  
**καλεί τα μέλη του να μη συντάσσουν Ταυτότητα Κτιρίου μέχρις ότου καταργηθεί η  
υποχρέωση ελέγχου της πολεοδομικής νομοθεσίας.**

Παράλληλα, ζητά από τους λοιπούς συλλογικούς και συνδικαλιστικούς φορείς των Μηχανικών να συμπορευτούν σε αυτήν την προσπάθεια εξορθολογισμού του περιεχομένου και των διαδικασιών της ΗΤΚ.

Η ΗΤΚ είναι ένας πολύ σημαντικός θεσμός καταγραφής και παρακολούθησης της εξέλιξης του Δομημένου Περιβάλλοντος, που οφείλει να εκκινήσει χωρίς τις παθογένειες που βιώνουμε όλοι κατά την καταγραφή και τακτοποίηση των Αυθαιρέτων.

Αναμένουμε απάντηση από το ΥΠΕΝ σε σχετική πρότασή μας για εξάμηνη παράταση της ΗΤΚ, ώστε να κάνουμε βελτιωτικές παρεμβάσεις σε σημεία που έχουμε επισημάνει.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ  
Ο Πρόεδρος



Δημήτρης Ξυνομηλάκης