

ΑΠ. 66431

Αθήνα 17 Φεβρουαρίου 2021

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

Προς:

- Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας, κο Κώστα Σκρέκα
- Υφυπουργό Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ, κο Νικόλαο Ταγαρά
- Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΝ, κο Ευθύμιο Μπακογιάννη

Κοινοποίηση:

Πρόεδρο ΤΕΕ, κο Γιώργο Στασινό

Θέμα: Αναστολή εφαρμογής της Ταυτότητας των Κτιρίων / Κατάργηση εδαφίου 4 αρ. 63 Ν. 4759

Αξιότιμοι κ.κ.,

Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΣΑΔΑΣ – Πανελληνίας Ένωσης Αρχιτεκτόνων είχε ζητήσει με την με ΑΠ 66426 - Αθήνα 22 Ιανουαρίου 2021 σχετική επιστολή προς το Υπουργείο σας, την **κατάργηση** του εδαφίου 4 του αρ. 63 του Ν. 4759/20 που αφορά στην «Ταυτότητα των Κτιρίων» και προβλέπει ότι ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Η διατύπωση αυτή εκτιμούμε πως έρχεται σε αντίθεση με τα άρθρα 54 / 56 / 60 του Ν. 4495/17 που προβλέπουν τη συλλογή - τη συμπλήρωση και όχι τον έλεγχο των νομιμοποιητικών στοιχείων, όπως είναι οι σχετικές αδειοδοτήσεις, νομιμοποιήσεις ή ρυθμίσεις.

*“αρ.54 §2. ...Τα στοιχεία της παραγράφου 1 **συμπληρώνονται από** τους επιβλέποντες μηχανικούς του άρθρου 49 και από τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς...”*

*“αρ. 54 §3... Ύστερα **από τη συμπλήρωση** των στοιχείων, εκδίδεται...”*

*“αρ.56 §2. ...**ο οποίος συμπληρώνει** τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου...”*

*“αρ. 60 §1. Εάν, κατά τη συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους, διαπιστώνεται **ότι συμπληρώθηκαν** ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου...”*

Παράλληλα διαπιστώνεται ότι η εφαρμογή της «Ταυτότητας των Κτιρίων» δεν είναι άμεσα εφικτή, λόγω της προβληματικής λειτουργίας των αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών που επιβαρύνεται και από την επικρατούσα υγειονομική κατάσταση. Δεν υπάρχει ευχέρεια πρόσβασης σε Φορείς και Υπηρεσίες ούτε και η απαραίτητη ηλεκτρονική οργάνωση, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η συλλογή των προβλεπόμενων αρχείων και βεβαιώσεων από τις Υ.ΔΟΜ., το Κτηματολόγιο, το Δασαρχείο κλπ. Επίσης ακόμα και η φυσική μας παρουσία ερχόμενοι σε επαφή με τους κυρίους των ακινήτων καθίσταται προβληματική.

Είναι πολύ σημαντικό να υπάρξει συνεργασία μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων και του ΥΠΕΝ, ώστε τα προς ανάρτηση στοιχεία να ανταποκρίνονται στον σκοπό για τον οποίο θεσπίστηκε η ΗΤΚ.

Η διαπίστωση της νομιμότητας των κατασκευών όταν μας ανατίθεται, αποτελεί βασική υποχρέωση και καθήκον μας και με επιστημονική επάρκεια ανταποκρινόμαστε στο έργο αυτό.

Για την αποφυγή αντιπαραθέσεων μεταξύ μηχανικών, υπηρεσιών, συμβολαιογράφων, κυρίων ακινήτων και λοιπών εμπλεκόμενων, θεωρούμε πως η οριοθέτηση με σαφήνεια των υποχρεώσεων και των ευθυνών μας στο πλαίσιο της ΗΤΚ είναι επιτακτική ανάγκη και πρέπει να δοθεί πραγματικός χρόνος για τη διευθέτηση του προβλήματος.

Ζητείται :

- Η αναστολή ή έστω η μη υποχρεωτική εφαρμογή της Ταυτότητας των Κτιρίων τουλάχιστον για ένα εξάμηνο.
- Η κατάργηση του εδαφίου 4 αρ. 63 Ν. 4759/20.
- Η παροχή διευκρινίσεων στα σημεία που σας έχουμε επισημάνει, με την έκδοση Εγκυκλίων και Ερμηνευτικών Οδηγιών.
- Η δυνατότητα παροχής ψηφιοποιημένων αρχείων από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες, όπως άλλωστε έχει εξαγγελθεί.

Σε συνέχεια της με Α.Π. 66426 επιστολής μας, επανερχόμαστε με το αίτημα αναστολής της εφαρμογής της Ταυτότητας Κτιρίων, διότι:

α) Με την **Υ.Α. 7577/105. (29/01/2021)** καθορίστηκε η *Διαδικασία συμπλήρωσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για την έκδοση Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής και σχετικά έντυπα* και έκτοτε θα μπορούσε να συμπληρωθεί Ταυτότητα Κτιρίου ή Ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.

Δηλαδή μόνο μετά την έκδοσή της και εφόσον η λειτουργία του συστήματος είναι ικανοποιητική μπορεί να εκδοθεί Ταυτότητα Κτιρίου για οποιοδήποτε λόγο.

Επομένως ουδεμία παράταση στην εφαρμογή της Ταυτότητας Κτιρίων δόθηκε με την Απόφαση αυτή. Απλά μέσω αυτής καλύφθηκε η αδυναμία εφαρμογής της από την 01-01-2021, όπως όριζε ο Ν. 4759/2020.

β) Με το άρθ. 6 της παραπάνω Απόφασης, *Μεταβατικές διατάξεις*, στην παρ. 1 καθορίζεται ότι οι βεβαιώσεις της παρ. 1 του άρθ. 83 του Ν. 4495/2017 με ημερομηνία αυτοψίας έως και 31.01.2021, δύνανται να χρησιμοποιηθούν μέχρι την λήξη τους, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

Πρακτικά είναι αδύνατο να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση του άρθ. 83 του Ν. 4495/2017 έως την λήξη της, 31-03-2021, εφόσον η αυτοψία έγινε στις 31-01-2021, αφού μέχρι τότε θα πρέπει να έχει συνταχθεί το συμβόλαιο μεταβίβασης, όμως λόγω δυσλειτουργίας των Δημόσιων Υπηρεσιών στην περίοδο του lockdown αυτό είναι αδύνατο (στοιχεία από Κτηματολόγια ή Πολεοδομίες δίδονται με μήνες καθυστερήσεων) και επομένως η μετάθεση της ημερομηνίας αυτοψίας, έστω και κατά μία ημέρα προκειμένου η βεβαίωση να είναι έγκυρη κατά την υπογραφή των συμβολαίων, παρασύρει και την υποχρέωση σύνταξης ταυτότητας κτιρίου στην περίπτωση που το συμβόλαιο δεν έχει υπογραφεί εγκαίρως, ενώ ταυτόχρονα και η σύνταξη της ίδιας της ταυτότητας δεν είναι εφικτή στο μεσοδιάστημα, λόγω της έλλειψης των απαραίτητων για τη σύνταξη της στοιχείων του Κτηματολογίου.

γ) Επί πλέον στην παρ. 3 του άρθ. 6 της παραπάνω Απόφασης, αναφέρεται πως μέχρι την διασύνδεση του συστήματος "Ταυτότητα Κτιρίου" με τα πληροφοριακά συστήματά "e-Άδειες" και "Δηλώσεων Αυθαιρέτων" η αναζήτηση και η καταχώρηση των σχετικών στοιχείων γίνεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό (ο οποίος εκτός από την αναζήτηση είναι υποχρεωμένος να αναρτήσει εκ νέου αυτά τα στοιχεία, προκαλώντας πιθανά και σύγχυση στα Ηλεκτρονικά Συστήματα). Θα πρέπει να επιλυθεί το ζήτημα αυτό πριν από την υποχρεωτική εφαρμογή της.

Διευκρινίζουμε πως ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός επί προσθέτως πρέπει να αναζητήσει στοιχεία από αρχεία Πολεοδομιών (μήνες αναζητήσεων και δαπάνες για την παροχή και αξιοποίηση των στοιχείων - αντίγραφα για τη συμπλήρωση του φακέλου και αναπαραγωγή τους σε ηλεκτρονική μορφή, καθώς και για την ανάρτηση).

Καθίσταται λοιπόν επιτακτική η ανάγκη διατήρησης του συστήματος εκδόσεως βεβαιώσεων του άρθ. 83 του Ν. 4495/2017 μέχρι την πλήρη διασύνδεση των προαναφερθέντων ηλεκτρονικών συστημάτων, συμπεριλαμβανομένων και των συστημάτων Κτηματολογίου, αλλά και των ψηφιοποιημένων αρχείων των οικοδομικών αδειών των Πολεοδομιών. Μόνον τότε η έκδοση μπορεί να γίνεται σε εύλογο χρόνο, ικανό να μην παρεμποδίζει την όποια μεταβίβαση.

Άλλως να δοθεί παράταση της υποχρέωσης έκδοσης Ταυτότητας Κτιρίου για έξι μήνες τουλάχιστον, να επιτρέπεται όμως, εάν είναι εφικτό, να συμπληρώνεται και να εκδίδεται η βεβαίωση και μετά την έκδοση της Ταυτότητας Κτιρίου. Δυνητική εφαρμογή για μεταβατικό χρονικό διάστημα.

Επίσης χρήζει διευκρινίσεων η αναφορά του εδαφίου 4 του άρθ. 63 του Ν. 4759/20 που αφορά στην «Ταυτότητα των Κτιρίων» και προβλέπει ότι ο διαχειριστής μηχανικός είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, καθόσον από πουθενά δεν προσδιορίζεται ο τρόπος και τα όρια ελέγχου αυτής, ενώ αντίθετα προσδιορίζεται ότι ο έλεγχος της Ταυτότητας Κτιρίων σύμφωνα και με την παραπάνω Απόφαση εξαρτάται από τη συλλογή των νομιμοποιητικών εγγράφων για την ανέγερση (οικοδομικών αδειών, νομιμοποιήσεων κλπ.) και της πραγματικής κατάστασης που προκύπτει από την αυτοψία και την ενδεχόμενη αποτύπωσή της.

Για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας θα πρέπει να αποσαφηνιστεί ότι οι συλλεγείσες εκδοθείσες πράξεις θεωρούνται ως νομίμως εκδοθείσες, καθώς επίσης ότι ο μηχανικός δεν ελέγχει τη νομιμότητά τους, παρά μόνον την ταύτισή τους με την πραγματική κατάσταση, σε συνδυασμό με τη διενεργηθείσα αυτοψία.

Με εκτίμηση,

Για το Διοικητικό Συμβούλιο ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ
Ο Πρόεδρος



Δημήτρης Ξυνομηλάκης