

Απόφαση της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΚΜ στην 8^η συνεδρίαση 11 Ιουλίου 2011

Η Μ.Ε. Επαγγελματικών Θεμάτων του Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ., στο πλαίσιο υλοποίησης του προγραμματισμού της, εξέτασε τον τομέα παραγωγής ιδιωτικών έργων στη χώρα, κατέγραψε τα προβλήματα που εμφανίζονται, καθώς και τα αίτια που τα διαμορφώνουν και προτείνει ενέργειες για την αντιμετώπισή τους.

Η Μ.Ε. ανέθεσε σε άτυπη (εσωτερική) ομάδα εργασίας την επεξεργασία του θέματος (Κώστας Μανιατάκης, Παντελής Αλεξιάδης, Σάββας Τσελεπίδης, Γιάννης Δημογιάννης), και συζήτησε σε τρεις συνεδριάσεις της το πόρισμα, στο οποίο κατέληξε η ομάδα εργασίας. Η παρούσα εισήγηση συμπληρώθηκε σε συνεργασία με τα μέλη της αντίστοιχης Επιτροπής της Αντιπροσωπείας του Τμήματος, Χρίστου Βλαχοκώστα, Βασίλη Λεκίδη και Ηλία Περτζινίδη.

Η παρούσα εισήγηση προσδιορίζει τους άξονες των ζητημάτων, παραθέτει τις αρχές με βάση τις οποίες προτείνεται να αντιμετωπιστούν τα διάφορα θέματα, και τέλος, προτείνει τη διαδικασία προώθησης των απαιτούμενων ενεργειών.

1. Η σημερινή κατάσταση

Την περασμένη δεκαετία, υπήρξε μια εντυπωσιακή πορεία ανόδου στον χώρο παραγωγής ιδιωτικού έργου. Καταγράφηκαν ανοδικοί δείκτες παραγωγής σε όλα τα επίπεδα, τόσο στην κατασκευή ιδιωτικών κατοικιών, όσο και στις εταιρείες ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων. Σε αυτό συνέτεινε και η αθρόα χρηματοδότηση σε επενδυτές και αγοραστές.

Πολύ πριν την αναπτυξιακή αυτή περίοδο υπήρχαν παθογένειες και συσσωρευμένα προβλήματα (αστυφιλία, βίαιη εκβιομηχάνιση αστικών περιοχών, έλλειψη αστικού σχεδιασμού κ.λ.π.), που δεν επέτρεψαν την ομαλή και υγιή ανάπτυξη του μελετητικού και κατασκευαστικού κόσμου, που εμπλέκονταν στην παραγωγή του ιδιωτικού έργου.

Η διαρκώς αυξημένη πίεση των αγορών και η πλήρης επαγγελματική απασχόληση των συναδέλφων του κλάδου, ώθησαν τα προβλήματα στο περιθώριο. Λύσεις και εργαλεία, που έπρεπε να υιοθετηθούν, μετετίθεντο διαρκώς.

Σήμερα, με την παρούσα οικονομική συγκυρία, η κατάσταση αυτή ήρθε στην επιφάνεια, αποκαλύπτοντας ένα πλήθος πολυδιάστατων και πολυσύνθετων προβλημάτων, που πρέπει να αντιμετωπιστούν μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα (τηρώντας ευρωπαϊκές οδηγίες, π.χ. ΚΕΝΑΚ, άνοιγμα κλειστών επαγγελμάτων), με λύσεις χωρίς αρκετή επεξεργασία, που επιβάλλονται λόγω οικονομικών συνθηκών (τακτοποίηση Ν. 3843/2010). Ταυτόχρονα, οι νέες φορολογικές επιβαρύνσεις σε όλο το φάσμα της παραγωγής ιδιωτικού έργου (κατάργηση συντελεστή φορολόγησης μηχανικών, αύξηση στους φόρους των εταιρειών, στις αντικειμενικές κ.α.), η αλλαγή του διοικητικού χάρτη και η μεταφορά αρμοδιοτήτων σε νεοσύστατους δήμους και περιφέρειες, υποστελεχωμένες επί το πλείστον, διαμορφώνουν ένα περιβάλλον που αποθαρρύνει την παραγωγή νέου έργου.

Οι λύσεις αυτές δεν αντιμετωπίζουν τα παγιωμένα και χρόνια προβλήματα που κυριαρχούν στον χώρο της παραγωγής ιδιωτικού έργου. Χαρακτηρίζονται κυρίως από βραχυπρόθεσμες προσεγγίσεις, δεν διαπνέονται από κάποιο συγκεκριμένο στόχο

και όραμα, ακολουθούν το εφήμερο, τη συγκυρία και αγνοούν την ουσία και την ορθή αντιμετώπιση των προβλημάτων.

Αξιοποιώντας τη μέχρι σήμερα εμπειρία και αξιολογώντας τις διαδικασίες παραγωγής των ιδιωτικών έργων, ως βασικά αίτια της σημερινής κατάστασης καταγράφονται (χωρίς σειρά προτεραιότητας), τα εξής:

- Η ακριβή αξία της γης.
- Η νομολογία με το πλήθος των παρεκκλίσεων και των εξαιρέσεων που τη συνοδεύουν.
- Η διεπαφή μεταξύ ελεγκτή και ελεγχόμενου, που καλλιεργεί την ανάπτυξη διαπροσωπικής σχέσης.
- Η ουσιαστική κατάργηση των ελέγχων-αυτοψιών, που συντηρεί αυθαιρεσίες.
- Η λειτουργία των Δημοσίων Οργανισμών, με την αναποτελεσματικότητα και τη γραφειοκρατία της.
- Η ιεράρχηση προτεραιοτήτων, με βάση την τρέχουσα συγκυρία, και όχι με τις πραγματικές κοινωνικοοικονομικές ανάγκες, με αρχές όπως, περιβαλλοντικές, αρχιτεκτονικές, ασφάλειας, εξυπηρέτησης κοινωνικού συνόλου.
- Η έλλειψη θεσμοθετημένης διαδικασίας που να διέπει, κάθετα, το σύνολο των κατασκευών (μελέτη – κατασκευή – συντήρηση – λειτουργία - ασφάλεια).
- Η μοναδική και ισόβια ευθύνη του επιβλέποντα μηχανικού, άσχετα με το πώς κατασκευάσθηκε, τροποποιήθηκε μετά την παράδοσή του, χρησιμοποιήθηκε και συντηρήθηκε ένα έργο.
- Η μη θεσμοθέτηση μητρώου συντελεστών ιδιωτικών έργων, με ευθύνες και υποχρεώσεις.
- Η απουσία πιστοποιημένων τεχνιτών.
- Η μη πιστοποίηση υλικών και τεχνικών εφαρμογής.
- Η γραφειοκρατική προσέγγιση της ασφάλειας και της ποιότητας, που εξαντλείται στη νομοθέτηση ευθυνών και μόνο, αδιαφορώντας για την εφαρμογή των νόμων.
- Η αναντιστοιχία μελετών και κατασκευών, υποβαθμίζοντας, τόσο την ποιότητα της μελέτης, όσο και την ποιότητα της κατασκευής.
- Η υλοποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των πράξεων εφαρμογής, χωρίς ενσωμάτωση των σύγχρονων αναγκών δόμησης (χώροι πρασίνου, αερισμός, φωτισμός, βιοκλιματική αρχιτεκτονική κ.α.). Έτσι σε ένα οικοδομικό τετράγωνο μπορεί να υπάρχουν 20 ανεξάρτητες οικοδομές, με διαφορετικούς ακάλυπτους χώρους, διαφορετικά κλιμακοστάσια, κακοσυντηρημένους λέβητες, διαφορετικά υλικά όψεων, διαφορετική αρχιτεκτονική και κατασκευαστική προσέγγιση.
- Οι εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης ολοκληρώνονται σε βάθος δεκαετίας και τις περισσότερες φορές μόνο κατ' όνομα, αφού δεν υλοποιούνται τα αναγκαία έργα υποδομής, πριν την ανέγερση των νέων κατασκευών.
- Στον τομέα της χρηματοδότησης, το τραπεζικό σύστημα λειτουργεί κερδοσκοπικά, χωρίς να στηρίζει την επιχειρηματικότητα και την καινοτομία.
- Η φορολόγηση των μηχανικών.
- Η φορολόγηση των ακινήτων, που λειτουργεί ανασταλτικά σε επενδύσεις και επηρεάζει άμεσα τις τιμές στα ακίνητα.

2. Τα προβλήματα στην παραγωγή των ιδιωτικών έργων

Η καταγραφή των προβλημάτων έγινε με βάση τρεις άξονες: (α) Υπηρεσίες, (β) επιστημονικό αντικείμενο μηχανικού (μελέτες και επιβλέψεις έργων) και (γ) ανάπτυξη ακινήτων.

2.1 Υπηρεσίες

Αναφορικά με τη λειτουργία των Υπηρεσιών που εμπλέκονται στη διαδικασία ελέγχου και έκδοσης αδειών, στο πλαίσιο της παραγωγής ιδιωτικών έργων, καταγράφονται τα ακόλουθα προβλήματα:

- Γραφειοκρατία, συναλλαγή, διαφθορά.
- Έλεγχος μιας επιστημονικής μελέτης από άτομα με χαμηλότερο επιστημονικό επίπεδο από τους μηχανικούς, άτομα που δεν έχουν εκ του νόμου το δικαίωμα να εκπονούν μελέτες αντίστοιχες με αυτές που ελέγχουν (αυτό δεν γίνεται σε κανέναν άλλο επιστημονικό κλάδο και, παρόλα αυτά, το Τ.Ε.Ε. το ανέχεται για τους μηχανικούς).
- Διαφορετική ερμηνεία διατάξεων της νομοθεσίας από διαφορετικές Υπηρεσίες (π.χ. διαφορετικά αντιλαμβάνεται και ελέγχει η πολεοδομία την αποπεράτωση ενός έργου και αλλιώς το ΙΚΑ).
- Αδικαιολόγητη απουσία υπαλλήλων από τις θέσεις τους, μη τήρηση του ωραρίου.
- Μη τήρηση των προβλεπομένων από τη νομοθεσία χρονικών ορίων για τη διεκπεραίωση των ελέγχων των μελετών, των διοικητικών πράξεων κ.α. (π.χ. πράξεων εφαρμογής).
- Υποστελεχωμένες Υπηρεσίες, είτε ως προς τον αριθμό του ανθρώπινου δυναμικού, είτε ως προς την επιστημονική κατάρτιση αυτού.
- Ελλιπής οργάνωση των Υπηρεσιών με αρκετές χαμένες εργατοώρες.
- Επιτροπές και υπάλληλοι ερμηνεύουν διατάξεις επί θεμάτων, τα οποία ρητά και με σαφήνεια προβλέπονται από τον Νόμο.
- Οι υπηρεσίες παρέχονται, πολλές φορές, σε ένα περιβάλλον, τόσο σε επίπεδο υποδομών, όσο και σε επίπεδο συμπεριφορών, που λειτουργεί ισοπεδωτικά για την ανθρώπινη αξιοπρέπεια, και παραγκωνίζει βασικές ανθρώπινες και επαγγελματικές αξίες.
- Οι μελέτες ελέγχονται και αξιολογούνται με προσεγγίσεις στείρες, αγνοώντας το γεγονός ότι κάθε μια από αυτές αποτελεί πνευματικό προϊόν που καλείται να μελετήσει συγκεκριμένα δεδομένα και να προτείνει συγκεκριμένη λύση.
- Οι Υπηρεσίες (όπως π.χ. η Αρχαιολογική Υπηρεσία, Πυροσβεστική, Διεύθυνση Ανάπτυξης) χορηγούν με σημαντικές καθυστερήσεις τις εγκρίσεις που απαιτούνται.
- Ομοίως μεγαλύτερες και σημαντικότερες είναι οι καθυστερήσεις από πλευράς Υπηρεσιών στη διάθεση του απαραίτητου προσωπικού τους για επιτόπιους ελέγχους, όταν αυτό απαιτείται. Διαμορφώνονται, έτσι, συνθήκες συναλλαγής και ανομίας.
- Αγκυλώσεις στους νόμους, που διαμορφώνουν ένα στρεβλό πλαίσιο λειτουργίας στις Υπηρεσίες (για παράδειγμα **η ΔΕΠΑ** απαιτεί την πλήρη εφαρμογή των διατάξεων σε περιοχές που δεν έχει καν προγραμματίσει την παροχή για τα επόμενα έτη.)

- Εμπλοκή πολλών και διαφορετικών Υπηρεσιών για έκδοση βεβαιώσεων για την οικοδομησιμότητα οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.
- Απουσία ενημερωμένων χαρτών και διαγραμμάτων σε περιοχές με αλληλοεπικαλύψεις Υπηρεσιών (π.χ. φορείς διαχείρισης με δασαρχεία), που δημιουργούν καθυστερήσεις και πολλές φορές αναστολή των επενδύσεων.

2.2 Επιστημονικό αντικείμενο μηχανικού (μελέτες –επιβλέψεις)

Τα προβλήματα που καταγράφηκαν σχετικά με τη μελέτη και επίβλεψη έργων αφορούν κυρίως τον τρόπο, με τον οποίο η πολιτεία αντιμετωπίζει τη μελέτη και την κατασκευή, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο η δραστηριότητα του μηχανικού ασκείται σε καθημερινή βάση.

- Ανυπαρξία σαφών προδιαγραφών των μελετών και φακέλων, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται διαφοροποιήσεις μεταξύ των πολεοδομικών γραφείων και λοιπών Υπηρεσιών, αλλά ακόμη και μεταξύ των ελεγκτών της ίδιας Υπηρεσίας.
- Αναντιστοιχία μεταξύ της αυστηρότατης νομοθεσίας περί ευθυνών του επιβλέποντα μηχανικού και της δυνατότητας και των μέσων που παρέχει η πολιτεία για την υποστήριξη του έργου αυτού (υποστελεχωμένες Υπηρεσίες, ανύπαρκτοι ελεγκτικοί μηχανισμοί κ.α.).
- Ανυπαρξία σαφών και υποχρεωτικών προδιαγραφών για τα υλικά και τους τρόπους τοποθέτησής τους, επηρεάζοντας την ασφάλεια της κατασκευής.
- Απουσία αυτοψιών, γεγονός που οδηγεί στην υποβάθμιση της παρεχόμενης υπηρεσίας.
- Απουσία ελέγχων για την αυθαίρετη δόμηση, γεγονός που, εκτός από την ίδια την παρανομία της πράξης, οδηγεί σε συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού στην αγορά, αυξάνει το κόστος των οικοπέδων και, συνεπώς, των κτιρίων και οδηγεί τον κλάδο σε περιθωριοποίηση.
- Έλλειψη αξιολόγησης ποιοτικών χαρακτηριστικών στη μελέτη και την κατασκευή.
- Ελλείψεις και ασάφειες στο θεσμικό πλαίσιο καθορισμού των επαγγελματικών δικαιωμάτων μεταξύ των επιστημόνων του χώρου.
- Χαμηλές θεσμοθετημένες αμοιβές, σε σχέση με την παρεχόμενη υπηρεσία και τους παράγοντες ευθύνης που της αναλογούν.
- Συχνές αλλαγές στην πολεοδομική νομοθεσία (π.χ. Μ.Σ.Δ., ν. 2831/2000, ν. 3843/2010), που προκαλούν αλλαγές στον τρόπο δόμησης, στις αξίες γης, κ.α.
- Συντήρηση συνθηκών μη υγιούς ανταγωνισμού, με κάθε είδους αυθαιρεσίες, συνθήκες που επιβραβεύουν τους αυθαιρετούντες, αγνοώντας πρακτικά τις συνέπειες σε βάρος της ασφάλειας, της ποιότητας, του περιβάλλοντος.

2.3 Ανάπτυξη ακινήτων

Τα προβλήματα στην ανάπτυξη ακινήτων εντοπίζονται στον τομέα της κατασκευής, της φορολόγησης, της χρηματοδότησης και της εμπορίας των ακινήτων.

Επιγραμματικά αναφέρονται:

- Φορολογικά θέματα: σ' αυτά περιλαμβάνεται το ζήτημα των φόρων που επιβαρύνουν τα ακίνητα, ο τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας ύλης και η φορολόγηση κάθε επιχειρηματικής δραστηριότητας σχετική με το ακίνητο.
- Το σύστημα προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων.

- Τα παράπλευρα κόστη στο πλαίσιο των αγοραπωλησιών ακινήτων (δικηγόροι, συμβολαιογράφοι κ.λ.π.).
- Το κόστος των ασφαλιστικών εισφορών και οι διαδικασίες περαίωσης των οικοδομών, σε συνδυασμό με τις απαιτήσεις του Ι.Κ.Α.
- Η ανάπτυξη μονοπωλιακών καταστάσεων από εταιρείες-παραγωγούς δομικών υλικών.
- Η έλλειψη χρηματοδοτήσεων και επιδοτήσεων της οικοδομής και των τεχνικών επιχειρήσεων από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

2.3.1 Αντικειμενικές αξίες - φορολόγηση

Οι αντικειμενικές αξίες θεσμοθετήθηκαν για να εξυπηρετούν ένα σταθερό σύστημα φορολόγησης των ακινήτων στις αγοραπωλησίες, στον καθορισμό των αμοιβών δικηγόρων, συμβολαιογράφων κ.λ.π., και για να αποτρέπουν την αυθαιρεσία και τη συναλλαγή στις εφορίες.

Έχει αποδειχθεί στην πράξη, ότι κάθε αφορά που αυξάνονται οι αντικειμενικές αξίες, αυξάνονται και οι εμπορικές. Κάθε αύξηση της αξίας γης αυτόματα συντελεί καθοριστικά και άμεσα στην αύξηση και της αξίας των διαμερισμάτων.

Κάθε αύξηση των αντικειμενικών αξιών:

- αυξάνει κατά το ίδιο ποσοστό τον φόρο εισοδήματος των κατασκευαστικών εταιρειών,
- αυξάνει τον φόρο αγοραπωλησίας που επιβαρύνεται ο αγοραστής,
- αυξάνει τα έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, μεσιτών, ταμείων νομικών, ΤΑΣ, τέλη μεταγραφής υποθηκοφυλακείων κ.λ.π.,
- δυσκολεύει τους αγοραστής στην αντιμετώπιση του πόθεν έσχες.

Εάν κατά τη διάρκεια κατασκευής ενός έργου, κατά την οποία ο επιχειρηματίας διαμορφώνει τις τιμές πώλησης, αυξηθούν ξαφνικά οι αντικειμενικές αξίες π.χ. 40%, αυτόματα αυξάνεται η φορολογία εισοδήματος του κατασκευαστή και τα έξοδα δικηγόρων που επιβαρύνουν τον κατασκευαστή κατά 40%.

Με τον τρόπο αυτό, τινάζεται στον αέρα η τιμολόγηση του προς πώληση προϊόντος, βίαια, από εξωγενή και αστάθμητο παράγοντα.

2.3.2 Φ.Π.Α. Οικοδομών

Ο κατασκευαστής πρέπει να συμπεριλάβει στο κόστος αυτόν τον αστάθμητο παράγοντα, αφού δεν γνωρίζει εκ των προτέρων εάν οι πωλήσεις θα αφορούν ή όχι πρώτη κατοικία και, επομένως, να τον συνυπολογίσει στην τιμή πώλησης. Αυτό έχει ως συνέπεια, οι αγοραστής που δεν αγοράζουν πρώτη κατοικία, εκτός από τον δικό τους ΦΠΑ, τον οποίο πληρώνουν, να πληρώνουν με έμμεση φορολόγηση και μέρος του ΦΠΑ που αναλογεί σε όσους αγόρασαν πρώτη κατοικία και ενσωματώνει στο κόστος ο κατασκευαστής.

Η αγορά πρώτης κατοικίας απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ. Ο οικοπεδούχος, όμως, που παίρνει αντιπαροχή, ακόμη και αν η αντιπαροχή του αποτελεί την πρώτη και μοναδική κατοικία του, σε καμία περίπτωση δεν απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

Αντιμετωπίζεται, επομένως, διαφορετικά η πρώτη κατοικία στον αγοραστή απ' ότι στον οικοπεδούχο με αποτέλεσμα να τίθεται το ερώτημα εάν υπάρχει ισονομία και αναλογικότητα στην εφαρμογή του Νόμου.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο οικοπεδούχος αρνηθεί να πληρώσει την υποχρέωσή του προς το Δημόσιο, τότε η εφορία βεβαιώνει τη υποχρέωση του οικοπεδούχου στον εργολάβο και υποχρεώνει τον εργολάβο να πληρώσει τον ΦΠΑ του οικοπεδούχου και τον βάζει σε μια διαδικασία να ασκήσει αυτός αγωγή εναντίον του οικοπεδούχου για να τον πάρει πίσω.

Ο κατασκευαστής πληρώνει, επομένως, για υποχρεώσεις τρίτων, χρήματα που ουδέποτε εισέπραξε, χρήματα που σύμφωνα με τον Νόμο και με την εργολαβική σύμβαση, αφορούν και βαρύνουν τρίτους.

Μετά το πέρας του έργου και την κατάρτιση του απολογιστικού κόστους, επιμερίζεται αυτό στις ιδιοκτησίες, που πωλεί ο εργολάβος, με βάση τα ποσοστά επί του οικοπέδου. Σε περίπτωση που το απολογιστικό κόστος προκύψει μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, ο εργολάβος υποχρεούται να πληρώσει ΦΠΑ 23% για την επιπλέον διαφορά απολογιστικού κόστους και αντικειμενικής αξίας.

Επιβαρύνεται και πάλι ο κατασκευαστής με ποσό που δεν τον αφορά, δεν το εισέπραξε, **αλλά και δεν μπορούσε να το προϋπολογίσει στην τιμολόγησή του πωλουμένου ακινήτου.**

Οι αβεβαιότητες που περιγράφονται ανωτέρω στον Νόμο του ΦΠΑ και στο καθεστώς των αντικειμενικών αξιών, δεν δημιουργούν ασφάλεια εμπορικών συναλλαγών, η οποία είναι βασική και προστατευόμενη αρχή του εμπορίου. Ο επιχειρηματίας αδυνατεί να τιμολογήσει ορθά το προϊόν που θα πουλήσει, με αποτέλεσμα κάθε αβεβαιότητα να τη μεταφέρει στην τιμή και τελικά να είναι εις βάρος του καταναλωτή-αγοραστή.

2.3.3 Παράπλευρο κόστος

Πέριξ της κατασκευής αναπτύσσονται κλάδοι επαγγελματιών (δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, μεσίτες), οι οποίοι διαμορφώνουν σε σημαντικό βαθμό με την εμπλοκή τους, το συνολικό κόστος, και επηρεάζουν την ανάπτυξη ακινήτων.

Με την υπάρχουσα κατάσταση, οι αμοιβές των δικηγόρων ξεπερνούν τις αμοιβές των μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών, οι οποίοι κάνουν πολύ περισσότερη εργασία και έχουν ευθύνη ασύγκριτα μεγαλύτερη.

Απαιτείται συνεργασία των συλλογικών φορέων όλων των επαγγελματιών, που εμπλέκονται στην κατασκευή και μεταβίβαση των ιδιωτικών έργων, ώστε να εξορθολογιστούν οι επιβαρύνσεις στην αξία του ακινήτου.

2.3.4 Μητρώο Συντελεστών Ιδιωτικών Έργων

Ήδη από το 1977 καταγράφονται προσπάθειες σύστασης Μητρώου Συντελεστών Ιδιωτικών Έργων. Ωστόσο, τα προβλήματα και οι παθογένειες του συστήματος δεν επέτρεψαν την μέχρι τώρα θεσμοθέτησή του, αν και ένα Μητρώο, υπό τη μορφή «πυραμίδας», θα οριοθετούσε τον ρόλο, τις ευθύνες και τις υποχρεώσεις των τεχνικών στην παραγωγή του ιδιωτικού έργου.

Η αναγκαιότητα ενός τέτοιου Μητρώου γίνεται άμεσα αντιληπτή, από το γεγονός ότι τα ανειδίκευτα συνεργεία παράγουν εργασίες χαμηλής ποιότητας, σε αντίθεση με τα ειδικευμένα, που παράγουν εργασίες με γνώση και υψηλή προστιθέμενη αξία, έχοντας καλύτερη συνεργασία με τον μηχανικό.

2.3.5 Ι.Κ.Α.

Σήμερα το κόστος των ασφαλιστικών εισφορών είναι δυσανάλογα μεγάλο, σε σύγκριση με το ημερομίσθιο, αλλά και με τη διαδικασία υπολογισμού των τεκμαρτών ενσήμων, και εξακολουθούν να εφαρμόζονται παρά τις δικαστικές αποφάσεις.

Παρόλα αυτά, που είναι γνωστά σε όλους, κάποια υποκαταστήματα του ΙΚΑ θεωρούν ότι μετά την ημερομηνία περαίωσης, που αναγράφεται στο στέλεχος της αδείας, δεν δικαιολογείται καμία εργασία και απορρίπτουν τα ένσημα.

2.3.6 Πιστωτικό Σύστημα

Ουδέποτε υπήρξαν επιδοτούμενα προγράμματα και υγιής χρηματοδότηση στα οικοδομικά έργα.

Το κόστος δανεισμού ήταν και είναι πολύ υψηλό. Αυτό δεν βοηθά νέους δημιουργικούς επιστήμονες να εισέλθουν στην αγορά, δεν στηρίζει την εκπόνηση μεγαλύτερων επιχειρηματικών πλάνων από μηχανικούς και ευνοεί το σύστημα της αντιπαροχής, με τις γνωστές παρενέργειες.

2.3.7 Μονοπωλιακές καταστάσεις

Πολλές εταιρείες διαμορφώνουν μονοπωλιακές συνθήκες, οι οποίες ανεβάζουν το κόστος και μειώνουν την ποιότητα των υλικών. Στο φαινόμενο αυτό έχει παρατηρηθεί, κατά καιρούς, να συμμετέχουν εταιρείες παραγωγής σκυροδέματος, κεραμοποιεία κ.λ.π. Ιδιαίτερα σημειώνεται η διαμόρφωση τιμών από τα χαλυβουργεία, ανάλογα με τη ζήτηση και με τις ποσότητες του εισαγόμενου χάλυβα, που υπάρχει στην αγορά.

3. Βασικές αρχές προτάσεων

Στις σημερινές συνθήκες, που η κατάσταση έφθασε σε κρίσιμο σημείο, είναι απαραίτητο να τεθούν τα προβλήματα και να διαμορφωθούν προτάσεις αντιμετώπισης, με νηφάλια και σφαιρική σκέψη, χωρίς αγκυλώσεις. Δεν πρέπει, σε καμία περίπτωση, οι προτάσεις να βασιστούν στη συγκυρία της οικονομικής κρίσης και τη στενή προοπτική, που αυτή οριοθετεί. Πυξίδα πρέπει να είναι η ποιότητα, η ασφάλεια και η οικονομία των κατασκευών, η ρεαλιστική αντιμετώπιση των θεμάτων, με βάση την προοπτική και το μέλλον, δεδομένου ότι το τεχνικό έργο είναι το στίγμα κάθε γενιάς στην ιστορία και η κληρονομιά, που αφήνει στις επόμενες γενιές.

Βασικές αρχές στις προτάσεις μας είναι οι παρακάτω:

- Βελτίωση της ποιότητας ζωής
- Προστασία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς και δημιουργίας έργων με σχεδιαστική και υπολογιστική αντοχή στον χρόνο
- Προστασία του περιβάλλοντος, με βέλτιστη αξιοποίηση των φυσικών πόρων και περιορισμό της σπατάλης τους
- Συμβολή της παραγωγής του ιδιωτικού έργου στην ανάπτυξη της χώρας
- Πάταξη της παραοικονομίας και του μαύρου χρήματος
- Προστασία της αξιοπρέπειας των μηχανικών (αυτοαπασχολούμενων και μισθωτών) και διαρκής επιμόρφωσή τους

- Αναβάθμιση της ποιότητας του επιστημονικού έργου της μελέτης και της επίβλεψης της κατασκευής έργων, από τεχνική και οικονομική άποψη
- Ασφάλεια στο εργοτάξιο και διασφάλιση συνθηκών υγιεινής
- Δυνατότητα παροχής απασχόλησης, για αποκόμιση εμπειρίας και γνώσης, στους νέους μηχανικούς, ώστε να επιταχυνθεί η ένταξή τους στην παραγωγή.
- Έλεγχος της τήρησης της νομοθεσίας και των κανονισμών – πειθαρχικός έλεγχος παραβάσεων.

4. Προτάσεις

4.1 Υπηρεσίες

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Τήρηση δεσμευτικών ημερομηνιών με έγγραφη δεσμευτική απάντηση στις αιτήσεις από προϊστάμενο
- Ανάρτηση στελέχωσης ανθρώπινου δυναμικού στις υπηρεσίες, με τα καθήκοντα τους
- Οι καταθέσεις των αμοιβών, των φορολογικών, προς τρίτους κ.λ.π. να γίνονται σε ένα ταμείο με διαφορετικούς κωδικούς.
- Βεβαιώσεις Υπηρεσιών να εκδίδονται μέσω μιας Υπηρεσίας (π.χ. δασαρχείο, αρχαιολογία)
- Ταχύτερη προσαρμογή των Υπηρεσιών στις προβλέψεις του σχεδίου ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ.
- Εκσυγχρονισμός της Δημόσιας Διοίκησης
 - Ηλεκτρονική επικοινωνία μεταξύ δημοσίων Υπηρεσιών και των πολιτών με όλες τις δημόσιες Αρχές
 - Εφαρμογή σύγχρονων συστημάτων διοίκησης ποιότητας, αξιολόγησης και μέτρησης αποδοτικότητας με συγκεκριμένους δείκτες και μετρήσιμα αποτελέσματα
 - Καθιέρωση υποχρεωτικού χρόνου διεκπεραίωσης των υποθέσεων
 - Αξιολόγηση, κινητικότητα και συνεχής εκπαίδευση των δημοσίων λειτουργών
 - Καθιέρωση εσωτερικού ελέγχου, κανόνων δεοντολογίας και κοινωνικού ελέγχου για την πάταξη της διαφθοράς.
- Ολοκλήρωση των χωροταξικών σχεδίων και των ΓΠΣ των περιοχών.

4.2 Επιστημονικό αντικείμενο μηχανικού (μελέτες –επιβλέψεις)

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Εφαρμογή από όλες τις πολεοδομίες των ελάχιστων απαιτούμενων προδιαγραφών των μελετών και των φακέλων.
- Ηλεκτρονική υποβολή φακέλων.
- Διαχωρισμός της αμοιβής μελέτης από την αμοιβή διεκπεραίωσης φακέλων, διότι έτσι θα τονισθεί και θα αναδειχθεί το επιστημονικό έργο.
- Ανάδειξη της σημασίας της μελέτης εφαρμογής και της διαφοράς της από τη μελέτη της οικοδομικής αδειας, χωρίς βέβαια να απαιτείται η υποχρεωτική σύνταξη αυτής από τον εργοδότη.

- Σύνταξη ουσιαστικού φακέλου μέτρων ασφαλείας και υγιεινής, ως τμήμα του φακέλου της οικοδομικής άδειας για όλα τα οικοδομικά έργα.
- Το ημερολόγιο μέτρων ασφαλείας να είναι υποχρεωτικό στοιχείο του φακέλου της άδειας και να προσκομίζεται στο κλείσιμο του έργου. Συντάσσεται εύκολα και προστατεύει σε μεγάλο βαθμό τον επιβλέποντα και το εργοτάξιο από ατυχήματα.
- Ενεργοποίηση ν. 3843/2010 (κεφ. Α) για την «ταυτότητα κτιρίου».
- Θέσπιση υποχρεωτικού ελέγχου και συντήρησης των κατασκευών.
- Συμπλήρωση ημερολογίου έργου κατά τη διάρκεια της κατασκευής από τον επιβλέποντα μηχανικό, ανάλογα με τις τυχόν τροποποιήσεις που έγιναν, τα πιστοποιητικά των υλικών, εγχειρίδια συντήρησης κ.λ.π.
- Προτάσεις συντηρήσεων και επισκευών από τον κάθε επιβλέποντα, ανάλογα με τα υλικά και τους εξοπλισμούς που χρησιμοποιήθηκαν.
- Διερεύνηση της θέσπισης υποχρεωτικής θέσης μηχανικού εργοταξίου με πλήρη καθημερινή απασχόληση στο έργο, που θα καλύπτεται από υπομηχανικούς και κυρίως νέους μηχανικούς. Ο ρόλος αυτός θα ωφελήσει:
 - α. Τον κατασκευαστή,** διότι θα έχει ένα πραγματικά υπεύθυνο όλη μέρα στο εργοτάξιο με αποτέλεσμα να έχει σωστές προμετρήσεις, παραγγελίες, επιμετρήσεις, λιγότερα μερεμέτια, καλύτερη παρακολούθηση των συνεργείων κ.λ.π.
 - β. Τον τεχνολόγο μηχανικό** γιατί θα δημιουργηθούν θέσεις εργασίας για τα αντίστοιχα προσόντα του και θα πάψει να διεκδικεί επαγγελματικά δικαιώματα εκεί που η επιστημονική του κατάρτιση δεν του επιτρέπει.
 - γ. Τον νέο μηχανικό** γιατί θα αποκτήσει εμπειρία και θα έχει άμεση εργασία.
- Έκδοση σαφών, υποχρεωτικών και ρεαλιστικών προδιαγραφών για τα υλικά και τους τρόπους τοποθέτησής τους, είναι απαραίτητη και θα πρέπει να είναι στη διάθεση του επιβλέποντα, αλλά και του φακέλου κατασκευής.
- Δημιουργία σώματος ορκωτών μηχανικών με σημαντική εμπειρία για τις αυτοψίες.

4.3 Ανάπτυξη ακινήτων

4.3.1 Αντικειμενικές αξίες – φορολόγηση

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Η αλλαγή των αντικειμενικών αξιών να γίνεται μετά από γνωμοδότηση του Τ.Ε.Ε. και όχι αυθαίρετα από το Υπουργείο Οικονομικών.
- Ίδρυση παρατηρητηρίου τιμών ακινήτων από το Τ.Ε.Ε.
- Ταυτόχρονα με την αύξηση των αντικειμενικών αξιών να υπάρχει μείωση των συντελεστών φόρου μεταβίβασης και να γίνει βαθμιαία προσαρμογή τους με συντελεστές ανάλογους με τη μέση τιμή της ευρωζώνης, που είναι περίπου 5,5%.
- Η αλλαγή των αντικειμενικών αξιών να μη γίνεται αυθαίρετα, με ευθεία και ξαφνική παρέμβαση στην αγορά, διότι αυξάνεται ξαφνικά, βίαια και εξωγενώς το κόστος κατασκευής (φόροι, αμοιβές δικηγόρων, συμβολαιογράφων και όλων των σχετικών ταμείων και υποθηκοφυλακείων, φόρου εισοδήματος των

κατασκευαστών), σε ένα προϊόν που έχει διαμορφώσει τιμή και πουλήθηκε με άλλα δεδομένα από τον επιχειρηματία.

- Τα έξοδα αρχαιολογικής εκσκαφής, όταν τα πληρώνει ο ίδιος ο κατασκευαστής, να εκπίπτουν από τη φορολογία του.

4.3.2 Φ.Π.Α. Οικοδομών

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Διόρθωση του Νόμου του Φ.Π.Α., ώστε να συμψηφίζεται ο Φ.Π.Α. εισροών –εκροών σε κάθε χρονική στιγμή υποβολής δήλωσης, όπως συμβαίνει και στην υπόλοιπη αγορά και στις υπόλοιπες συναλλαγές.
- Ο Φ.Π.Α. σε κάθε επιχείρηση να μεταφέρεται σε όλη τη δραστηριότητά της και όχι να θεωρείται αυτοτελής για κάθε έργο.

4.3.3 Παράπλευρο κόστος

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Να μην είναι υποχρεωτική η παρουσία των δικηγόρων σε όλα τα συμβόλαια του πωλητή, όταν πρόκειται για το ίδιο έργο.
- Η παρουσία δικηγόρου να είναι υποχρεωτική στο πρώτο συμβόλαιο. Κάθε επόμενο συμβόλαιο του ίδιου δικηγόρου να θεωρείται ως πάγια πράξη, όπως συμβαίνει με τους συμβολαιογράφους όταν το προσύμφωνο γίνεται συμβόλαιο ή η παρουσία δικηγόρου να είναι προαιρετική με ελεύθερη διαμόρφωση αμοιβής.
- Οι αμοιβές δικηγόρων και συμβολαιογράφων, τα τέλη για τα ταμεία τους, τα έξοδα των υποθηκοφυλακείων κ.λ.π., να έχουν ένα ανώτερο ποσόν πέραν του οποίου, να υπάρχουν μειωτικοί συντελεστές, διότι η πραγματική εργασία είναι ίδια και όχι να πληρώνονται τεράστια ποσά για την ίδια δουλειά επειδή έχει μεγάλη αξία το ακίνητο.

4.3.4 Μητρώο Συντελεστών Ιδιωτικών Έργων

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- **Σύσταση Μητρώου κατασκευαστών**, στο οποίο θα γράφονται όσοι θέλουν και εφόσον έχουν τις προδιαγραφές που βάζει το Τ.Ε.Ε. **Το Τ.Ε.Ε. θα το προβάλλει**, θα το έχει σε δημόσια χρήση και ταυτόχρονα θα αναδεικνύει την σημασία της αξιοπιστίας και της εμπειρίας που έχουν τα μέλη του μητρώου.
- **Σύσταση (προαιρετικού) Μητρώου εργατοτεχνιτών**, με ανάλογες διαδικασίες.
- Οργάνωση σεμιναρίων επιμόρφωσης των τεχνιτών, τα οποία στην αρχή θα μπορούσαν να γίνονται ακόμη και δωρεάν.
- Μείωση των ασφαλιστικών εισφορών, ανασκευή του τεκμαρτού προσδιορισμού των ενσήμων, λαμβάνοντας υπόψη τις δικαστικές αποφάσεις και τις διαφορετικές κατασκευαστικές λύσεις. Κατάργηση της

απόλυτης σύνδεσης της ημερομηνίας πολεοδομικής περαίωσης του έργου με τα ένησημα.

- Μέτρα ασφαλείας στο εργοτάξιο με ουσιαστική θέσπιση στην πράξη της ατομικής ευθύνης του εργαζόμενου και επιβολή μικρού στην αρχή προστίμου για να είναι εφαρμόσιμο σε όσους δεν εφαρμόζουν τα μέτρα ασφαλείας.
- Καθιέρωση (προαιρετική) βιβλίου καταγραφής εμπειρίας και έργων για κάθε τεχνίτη, στο οποίο θα σημειώνει τις παρατηρήσεις του ο μηχανικός και ο κατασκευαστής στους οποίους έχει εργαστεί. Ο τεχνίτης θα έχει κίνητρο να κάνει καλά τη δουλειά του, για να έχει ένα ικανοποιητικό προσωπικό βιβλιάριο πιστοποίησης.

4.3.6 Πιστωτικό Σύστημα

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Χρηματοδότηση με επιδοτήσεις, που θα αναζητηθούν και θα προωθηθούν από το Τ.Ε.Ε., των παρακάτω:
 - α. Επιμόρφωση εργαζομένων.
 - β. Καινοτομία στην κατασκευή – εργασία και υλικά
- Εξορθολογισμός των χρηματοδοτήσεων προς τις κατασκευαστικές εταιρείες.

4.3.7 Μονοπωλιακές καταστάσεις

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου
- Ίδρυση παρατηρητηρίου τιμών από το Τ.Ε.Ε. και ενημέρωση της επιτροπής ανταγωνισμού για τυχόν στρεβλώσεις.

4.3.8 Αναβάθμιση δομημένου περιβάλλοντος

ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ:

- Να δοθούν κίνητρα με στόχο την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, μέσω επιδοτήσεων (π.χ. αναπτυξιακός νόμος, μεταφορά συντελεστή), για κατεδαφίσεις παλαιών κτισμάτων και αύξηση του ελεύθερου χώρου των αστικών περιοχών.

5. Προτεινόμενες ενέργειες

Για τη συνέχιση και ολοκλήρωση του αντικειμένου, η Μ.Ε. Επαγγελματικών Θεμάτων προτείνει την ακόλουθη διαδικασία:

- A.** Ιεράρχηση των προβλημάτων με σειρά προτεραιότητας, με κριτήρια αφενός τη σοβαρότητα των επιπτώσεών τους, και αφετέρου τις δυνατότητες προώθησης αποτελεσματικών ενεργειών.
- B.** Ανάλυση σε μεγαλύτερο βάθος των επιμέρους προβλημάτων, των αιτίων και των πιθανών τρόπων αντιμετώπισής τους.
- Γ.** Διαμόρφωση βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων ενεργειών, με συγκεκριμένο χρονικό προγραμματισμό και στόχευση. Κάθε πρόταση θα είναι εμπεριστατωμένη, τεκμηριωμένη και θα απευθύνεται σε συγκεκριμένο αποδέκτη, ώστε να είναι βάσιμη η προοπτική του αποτελέσματος.
- Δ.** Στενή παρακολούθηση της υλοποίησης των ενεργειών, δεδομένου ότι αυτές θα απευθύνονται σε τρίτους φορείς (Υπουργεία, Υπηρεσίες κ.λ.π.).

6. Άξονες πρωτοβουλιών-ενεργειών

Η ανάπτυξη του κλάδου της παραγωγής ιδιωτικού έργου και η μείωση της ανεργίας του κλάδου των μηχανικών θα πρέπει να πάψει να βασίζεται σε «φούσκες», όπως συνέβαινε τα προηγούμενα χρόνια, και να πορευθεί απαντώντας στα εξής ερωτήματα:

- Μπορεί η παραγωγή ιδιωτικού έργου, και με ποια μορφή, να αποτελέσει βασικό παράγοντα υγιούς αύξησης του ΑΕΠ; Αυτό είναι το κρίσιμο ερώτημα με βάση το γεγονός ότι υπάρχει ένα απόθεμα 200.000 αδιάθετων κατοικιών σε μια χώρα με υψηλό δείκτη ιδιοκατοίκησης.
- Προς ποιες κατευθύνσεις πρέπει να ενισχυθεί ο κλάδος της κατασκευής οικοδομών; (π.χ. παραθεριστική κατοικία, ανανέωση του κτιριακού αποθέματος των μεγάλων αστικών έργων κ.λ.π.).
- Πώς μπορεί να αναδειχθεί από το ΤΕΕ ως προτεραιότητα για την πολιτεία και την κοινωνία, η συντήρηση και η αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος της χώρας, με βάση τον κοινό τόπο ότι είναι βασικός παράγοντας ασφάλειας και αναβάθμισης της ποιότητας ζωής; Η επανάχρηση και η αξιοποίηση του δομημένου περιβάλλοντος είναι πιο επίκαιρη από ποτέ, ιδίως σε μια περίοδο όπου η πόροι για υποδομές νέων περιοχών σπανίζουν.
- Πώς μπορεί ο κλάδος της κατασκευής ιδιωτικών να αποτελέσει «εξαγωγίμο» προϊόν;
- Ποιο θα πρέπει να είναι το σωστό μείγμα θεσμικών παρεμβάσεων στην τρέχουσα δυσμενή οικονομική περίοδο, ώστε να μπορεί ο κλάδος των ιδιωτικών έργων να παράγει υπεραξίες και κέρδη με υγιή τρόπο και χωρίς στρεβλώσεις;

Οι απαντήσεις στα παραπάνω ερωτήματα είναι σύνθετες και τα χρονικά περιθώρια στενά.

Τα προβλήματα τα έχουμε εντοπίσει, τις λύσεις τις γνωρίζουμε και οφείλουμε να τις υποδείξουμε και να τις εφαρμόσουμε.

Το Προεδρείο της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΚΜ

Θεσσαλονίκη 20.7.2011