

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ του Τ. Ε. Ε. - ΘΡΑΚΗΣ

Απόφαση της ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑΣ του Τ.Ε.Ε. - ΘΡΑΚΗΣ

κατά την τακτική συνεδρίαση της 23^{ης} Ιουνίου 2025

για το Θέμα 4^ο: «Αναθεώρηση του θεσμικού πλαισίου των Ελεγκτών Δόμησης»

Η Αντιπροσωπεία του Τ.Ε.Ε. - Θράκης σχετικά με το σύνολο των διατάξεων που αφορούν το θεσμικό πλαίσιο των ελεγκτών δόμησης, αποφασίζει:

Ο θεσμός των Ελεγκτών Δόμησης αποτελεί βασικό μηχανισμό διασφάλισης της νομιμότητας και της ποιότητας στην ιδιωτική δόμηση. Παρά τη σημασία του, η εφαρμογή του τα τελευταία 12 και πλέον έτη έχει αναδείξει σειρά δυσλειτουργιών και αντικινήτρων, που καθιστούν αναγκαία μια συνολική επανεξέταση του πλαισίου λειτουργίας του.

Παρακάτω καταγράφονται τα βασικά προβλήματα που έχουν εντοπιστεί, συνοδευόμενα από προτάσεις για την αποτελεσματική αντιμετώπισή τους.

Α) Αναπροσαρμογή της αποζημίωσης των Ελεγκτών Δόμησης

Η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης παραμένει αμετάβλητη από το 2012, όπως ορίζεται στο ΦΕΚ Β' 465/24.02.2012, παρά το γεγονός ότι έχουν περάσει πάνω από δώδεκα έτη με σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες της χώρας. Ο σωρευτικός πληθωρισμός αυτής της περιόδου έχει ουσιαστικά απομειώσει το πραγματικό ύψος της αποζημίωσης, ενώ το διοικητικό και επαγγελματικό βάρος που φέρει ο ρόλος του Ελεγκτή Δόμησης παραμένει εξαιρετικά υψηλό, τόσο από άποψη ευθύνης όσο και από τεχνική και διοικητική πολυπλοκότητα.

Η κατάσταση στον Νομό Έβρου είναι ενδεικτική των συνεπειών αυτής της στασιμότητας. Ειδικότερα στο βόρειο τμήμα του νομού – το οποίο εκτείνεται σε απόσταση άνω των 200 χιλιομέτρων από άκρη σε άκρη – παρατηρείται αδυναμία εξεύρεσης Ελεγκτών Δόμησης, με αποτέλεσμα να απαιτούνται τρεις ή και τέσσερις διαδοχικές κληρώσεις μέχρι να υπάρξει αποδοχή διορισμού. Χαρακτηριστικά

παραδείγματα αποτελούν περιοχές όπως τα Δίκαια, ο Πεντάλοφος, το Ορμένιο και το Μεγάλο Δέρειο, στις οποίες η απόσταση από τις μεγαλύτερες αστικές περιοχές του νομού, σε συνδυασμό με την απουσία οδοιπορικών ή αναπροσαρμοσμένων αμοιβών, καθιστούν οικονομικά ασύμφορη τη συμμετοχή στον θεσμό.

Για όλους τους παραπάνω λόγους προτείνεται:

1. Άμεση αναθεώρηση των αποζημιώσεων των Ελεγκτών Δόμησης με βάση τον πραγματικό πληθωρισμό και τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες.
2. Ειδική πρόβλεψη για αυξημένη αποζημίωση ή κάλυψη οδοιπορικών εξόδων σε απομακρυσμένες ή δυσπρόσιτες περιοχές, όπως είναι ο βόρειος Έβρος ή η Σαμοθράκη.

Β) Ζήτημα υποχρέωσης υποβολής Πόθεν Έσχες

Η υποχρέωση υποβολής δηλώσεων Πόθεν Έσχες για τους Ελεγκτές, ακόμα και για μία ή δύο ετήσιες συμμετοχές στο θεσμό, ενώ είναι κατανοητή ως μέτρο διαφάνειας, λειτουργεί αποτρεπτικά, ιδιαίτερα όταν η συνολική αποζημίωση από τη συμμετοχή στον θεσμό δεν αντανάκλα την επαγγελματική ευθύνη που αναλαμβάνεται.

Το αποτέλεσμα όλων αυτών είναι η **πλήρης απαξίωση** ενός θεσμού που προορίζεται να λειτουργήσει υπέρ της νομιμότητας και της ποιότητας στην ιδιωτική δόμηση.

Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται:

1. Η παρέμβαση με νομοθετική ρύθμιση για την εξαίρεση από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης Πόθεν Έσχες σε περιπτώσεις περιορισμένης συμμετοχής στον θεσμό των Ελεγκτών Δόμησης, με τη θέσπιση συγκεκριμένου ετήσιου οικονομικού ορίου αποζημίωσης (π.χ. 2.000€) ως κατώφλι για την ενεργοποίηση της υποχρέωσης.

Γ) Απλοποίηση της διαδικασίας ανάθεσης – Μείωση άγονων κληρώσεων

Η ύπαρξη πολλαπλών άγονων κληρώσεων, λόγω μη αποδοχής από Ελεγκτές Δόμησης, επιβραδύνει τις διαδικασίες και ταλαιπωρεί ιδιοκτήτες και επιβλέποντες μηχανικούς. Η άρνηση του ελέγχου πέραν των παραπάνω που έχουν αναφερθεί

συχνά οφείλεται σε φόρτο εργασίας των Ελεγκτών , απουσία (π.χ. λόγω διακοπών) ή και μεγάλη απόσταση από το έργο (ακόμα και μέσα στον ίδιο νομό).

Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται:

1. Η παροχή δυνατότητας δήλωσης προσωρινής μη διαθεσιμότητας από τους Ελεγκτές μέσα από το σύστημα, για τις χρονικές περιόδους φόρτου εργασίας ή απουσίας.
2. Η παροχή δυνατότητας δήλωσης ακτίνας απόστασης έργου από την έδρα, πέραν της οποίας δεν είναι διατεθειμένος ο Ελεγκτής να προσφέρει τις υπηρεσίες του.

Δ) Αναβάθμιση του συστήματος για τον αυτόματο εντοπισμό των περιπτώσεων ασυμβίβαστου

Στην παρούσα φάση, η διαδικασία κλήρωσης Ελεγκτών Δόμησης δεν περιλαμβάνει αυτόματο έλεγχο για τυχόν ασυμβίβαστα, όπως η προηγούμενη εμπλοκή του κληρωθέντος μηχανικού ως μελετητή-επιβλέποντα ή ως Ελεγκτή Δόμησης Α' Φάσης στο ίδιο έργο. Το αποτέλεσμα είναι να παρατηρούνται καθυστερήσεις, άσκοπες κληρώσεις και πρόσθετο διοικητικό βάρος για την επανεκκίνηση της διαδικασίας.

Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται:

1. Η άμεση αναβάθμιση της πλατφόρμας TEKE ώστε να ενσωματώνεται αυτοματοποιημένος έλεγχος για περιπτώσεις ασυμβίβαστου, βάσει των στοιχείων του φακέλου στο e-άδειας.
2. Αποκλεισμός από την κλήρωση των Ελεγκτών Δόμησης που έχουν συμμετάσχει με οποιοδήποτε τρόπο στο έργο και έχουν ασυμβίβαστο με βάση την κείμενη νομοθεσία.

Η αποτελεσματική λειτουργία του θεσμού των Ελεγκτών Δόμησης αποτελεί προϋπόθεση για τη διασφάλιση της νομιμότητας, της διαφάνειας και της ποιότητας στην ιδιωτική δόμηση υπό την προϋπόθεση πλήρους εφαρμογής όλων των διατάξεων που θέτει ο Ν. 4495/2017 στο Πρώτο Κεφάλαιο και αφορά τον έλεγχο δόμησης.

Τα προβλήματα που έχουν αναδειχθεί από την εφαρμογή του θεσμού τα τελευταία έτη δεν είναι μεμονωμένα, αλλά συστημικά και επηρεάζουν άμεσα τη

λειτουργικότητα, τη διαθεσιμότητα των Ελεγκτών και, τελικά, την εξυπηρέτηση των πολιτών και των μηχανικών.

Η ανάγκη για ουσιαστικές και στοχευμένες παρεμβάσεις στο θεσμικό και τεχνικό πλαίσιο είναι πλέον επιτακτική. Η επικαιροποίηση των αποζημιώσεων, η άρση διοικητικών αντικινήτρων, η βελτίωση των διαδικασιών ανάθεσης και η τεχνολογική ενίσχυση της πλατφόρμας αποτελούν ρεαλιστικά και άμεσα υλοποιήσιμα βήματα προς την κατεύθυνση της αναβάθμισης ενός θεσμού με ουσιαστική συμβολή στο δομημένο περιβάλλον.

Ο Πρόεδρος
της Αντιπροσωπείας
του Τ.Ε. Ε. - Θράκης

Μαυρίδης Σπυρίδων

Η Γενική Γραμματέας
της Αντιπροσωπείας
του Τ.Ε.Ε. - Θράκης

Ξανθοπούλου Βαρβάρα