

## **Α.ΟΙ 8 ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΙΣ, ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ & ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ**

Με το νόμο 3843/2010 («Ταυτότητα Κτιρίων κλπ.»), το Π.Δ. 100/2010 για τους ενεργειακούς επιθεωρητές, μεταγενέστερους νόμους του 2011 και διάφορες ΚΥΑ, έχουν θεσμοθετηθεί τελευταία στη χώρα μας οι εξής επιθεωρήσεις και πιστοποιήσεις κτιρίων, με δαπάνη των ιδιοκτητών τους:

- 1.** Υποχρεωτική έκδοση και επισύναψη ενεργειακών πιστοποιητικών ανά 10ετία σε κάθε πώληση ή μίσθωση κτιρίου, με ελάχιστη αμοιβή ενεργ. επιθεωρητών ύψους 1,00 – 2,00€ για κατοικίες και 2,50€/τ.μ. για κτίρια πλην κατοικιών (ΚΕΝΑΚ - Π.Δ. 100/2010).
- 2.** Υποχρεωτικές επιθεωρήσεις λεβήτων, καυστήρων, κλιματιστικών ανά 2-4 έτη, με ελάχιστη αμοιβή ηλεκτρολόγου μηχανολόγου ύψους 221 - 615 € (ΚΕΝΑΚ Π.Δ. 100/2010).
- 3.** Βεβαιώσεις μηχανικών για πολεοδομική νομιμότητα σε όλα τα μεταβιβαστικά συμβόλαια ακινήτων, ακόμη και τα αδόμητα, (Ν.4014/2011 για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων), ανεξαρτήτως ύπαρξης αυθαιρεσίας, με απροσδιόριστο ύψος αμοιβής μηχανικού.
- 4.** Εξαρτημένα τοπογραφικά για τις μεταβιβάσεις και γονικές παροχές των εκτός σχεδίου ακινήτων (ν. 4030/2011 για τις άδειες οικοδομής), με απροσδιόριστο ύψος αμοιβής τοπογράφου.
- 5.** Έλεγχοι νέων οικοδομών και προσθηκών (άρθρο 7 ν. 4030/2011, Α' 249) από τους "ελεγκτές δόμησης" με ελάχιστο ύψος αμοιβής 450€ και μέγιστο 3.550€.
- 6.** Πολλαπλοί εσαεί περιοδικοί τεχνικοί έλεγχοι σε όλα τα υφιστάμενα κτίρια για την έκδοση του "πιστοποιητικού πληρότητας" της «ταυτότητας κτιρίων», με επαναλαμβανόμενες αμοιβές επιθεωρητών (μηχανικών, μηχανολόγων κλπ.) απροσδιόριστου ύψους (ν. 3843/2010, άρθρο 4 παρ. 5 που προβλέπει έκδοση σχετικού Π.Δ.).
- 7.** Περιοδικές επιθεωρήσεις ασφαλείας παλαιών ανελκυστήρων (σύσταση 95/216 ΕΕ) και επιθεωρήσεις ασφαλείας νέων ανελκυστήρων (Οδηγία 95/16 ΕΕ, με απροσδιόριστο ύψος αμοιβής ηλεκτρολόγου μηχανολόγου.
- 8.** Πιστοποιητικά ηλεκτρολόγου νέου τύπου για περιοδικές επιθεωρήσεις ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, υποχρεωτικά σε κάθε νέα ρευματοδότηση ακινήτου, με ύψος αμοιβής ηλεκτρολόγου πολλαπλάσιο του παλαιού (Ν. 4483/1965

## **Β.ΤΑ 8 ΕΚ ΒΡΥΞΕΛΛΩΝ ΕΠΕΡΧΟΜΕΝΑ ΝΕΑ ΜΕΤΡΑ**

Πέραν των παραπάνω, σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της UIPI, από την Ευρωπαϊκή Ένωση έχει δρομολογηθεί ήδη η θέσπιση των εξής ακόμη ελέγχων στα κτίρια, εμπνευσμένων ασφαλώς από τις προτάσεις των ενδιαφερομένων οργανώσεων των βιομηχανιών και επαγγελματιών:

1. Σύσταση (2001/331): Περιβαλλοντική επιθεώρηση επαγγελματικών ακινήτων.
2. Οδηγία (98/83): Επιθεώρηση ποιότητας ποσίμου νερού (όρια μολύβδου).
3. Οδηγία (83/477): Επιθεώρηση προστασίας κατοίκων από αμίαντο.
4. Οδηγία (2007/60): Επιθεώρηση προστασίας κτιρίων από πλημμύρες.
5. Πρόταση: Επιθεώρηση Εξοικονόμησης Νερού στα κτίρια.
6. Πρόταση: Επιθεώρηση κτιρίων για έλεγχο εκπομπής αερίων θερμοκηπίου.
7. Πρόταση: Επιθεώρηση προσβασιμότητας κτιρίων από Α.Μ.Ε.Α.
8. Πρόταση: Νέες προδιαγραφές για τους ανελκυστήρες.

## **Γ. ΟΙ 30 ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΚΙΝΗΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**

### **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**

#### **Α. Προστασία της φύσης**

1. Απαγόρευση ή Περιορισμός Δομησης ή χρήσης σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε λίμνες, βιότοπους, θαλάσσια πάρκα κλπ. ή και απλά ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, χωρίς καμία αποζημίωση.\*
2. Περιορισμός των Επιτρεπόμενων Χρήσεων των ακινήτων, ή και πλήρης απαγόρευσή τους, χωρίς καμιά αποζημίωση\*

#### **Β. Δασική - Αγροτική Νομοθεσία**

3. Κατάργηση και αμφισβήτηση κυριότητας, απαγόρευση δόμησης\*
4. Δέσμευση ιδιοκτησιών που δεν είναι πράγματι δασικές (ακόμη και φυτειών με δένδρα), αυθαίρετη ανακήρυξη ιδιοκτησιών ως δήθεν αναδασωτέων\*
5. Περιορισμοί στο δικαίωμα εκποίησης αγροτικών εκτάσεων

#### **Γ. Πολεοδομική Νομοθεσία**

6. Απαγόρευση ή Περιορισμοί δόμησης, ιδίως σε μικρά οικόπεδα\*
7. Μακροχρόνιες και Αναιτιολόγητες Αναστολές Οικοδομικών Εργασιών
8. Πολυετής Δέσμευση ιδιοκτησιών από μη κύρωση πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως\*
9. Πολυετής Αναγκαστική Δέσμευση ακινήτων για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων χωρίς αποζημίωση\*
10. Απαγόρευση Κατάτμησης των εκτός σχεδίου ιδιοκτησιών
11. Υποχρεωτική Ανεξέλεγκτη Μετακίνηση Ιδιοκτησιών κατά την εφαρμογή νέων σχεδίων πόλεως
12. Υποχρεωτική "Εξαγορά" ανύπαρκτων θέσεων στάθμευσης σε νέες οικοδομές (ΕΤΕΡΠΣ)
13. Υποχρεωτική Κατασκευή υποσταθμών ΔΕΗ στις οικοδομές με εξοντωτικούς όρους

#### Δ. Νομοθεσία Διατηρητέων & Τίτλων Μεταφοράς Συντ. Δόμησης

14. Απαγόρευση Ανοικοδόμησης ή Επισκευής Διατηρητέων Κτιρίων\*
15. Ουσιαστική Αχρήστευση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης\*
16. Ακύρωση Τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης από το ΣτΕ και οικονομική καταστροφή των ιδιοκτητών τους\*

#### Ε. Νομοθεσία Δημοσίων Έργων- Απαλλοτριώσεις-Επιτάξεων

17. Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις χωρίς Αποζημίωση\*
18. Περιορισμοί Δόμησης από άξονα οδών κλπ. χωρίς αποζημίωση
19. Αναγκαστική Διέλευση Πυλώνων ΔΕΗ, δικτύων νερού, φυσικού αερίου κλπ. χωρίς αποζημίωση
20. Πολυετής Καθυστέρηση καταβολής αποζημιώσεων λόγω γραφειοκρατίας ή έλλειψης κονδυλίων, καταβολή μειωμένων αποζημιώσεων, ίσων προς την "αντικειμενική αξία"\*

## II. ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

### A. Αρχαιολογική Νομοθεσία

21. Αφαίρεση Κυριότητας η διηνεκής δέσμευση.\*
22. Απαγόρευση Δόμησης χωρίς αποζημίωση\*

**23.** Απαλλοτρίωση Ακινήτων με μειωμένη αποζημίωση\*

Β. Στρατιωτική Νομοθεσία

**24.** Περιορισμοί ανοικοδόμησης, χρήσεων γης\*

**25.** Επιτάξεις, Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις με περιορισμένη αποζημίωση

**26.** Περιορισμός ή Απαγόρευση Εκποίησης παραμεθόριων ακινήτων

Γ. Μισθωτική Νομοθεσία

**27.** Διαρκής Αναγκαστική Παράταση μισθώσεων θεάτρων-κινηματογράφων\*

**28.** Υποχρεωτική Αποζημίωση εμπόρων λόγω απελευθέρωσης, ιδιόχρησης ή ανοικοδόμησης

**29.** Αναγκαστική Παράταση μισθώσεων Δημοσίου και Ο.Τ.Α. και μείωση μισθωμάτων

**30.** Υποχρέωση των ιδιοκτητών να επισκευάζουν τα ακίνητα που εκμισθώνουν στο Δημόσιο, ανεξαρτήτως κόστους.

\*Όσες περιπτώσεις σημειώνονται με αστέρι συνιστούν de facto αντισυνταγματική απαλλοτρίωση χωρίς αποζημίωση.