

Θέμος Δημητρίου – Πολιτικός Μηχανικός, τέως Πρόεδρος του ΕΤΕΚ

«Είναι ίσως καιρός να επαναφέρουμε τη νομική υποχρέωση του ελέγχου των κτιρίων σε τακτά χρονικά διαστήματα για ασφάλεια και συντήρηση»



Συνέντευξη στην Κυριακή Αντωνίου

Βιώσαμε πρόσφατα, ευτυχώς χωρίς να θρηνήσουμε θύματα, κάποια περιστατικά σε παλαιότερες Κτιριακές Εγκαταστάσεις, όπως πτώση μπαλκονιών, υποχώρηση εδάφους ... που προβλημάτισαν και τον πιο ανυποψίαστο πολίτη. Επιβάλλεται η Συντήρηση / Αντισεισμική αναβάθμιση των κτιρίων μας; Ποιός έχει την ευθύνη για τον έλεγχο και συντήρηση των οικοδομών; Τί προνοεί η Νομοθεσία; Σε αυτά και άλλα ερωτήματα, μάς απαντά ο τέως Πρόεδρος του ΕΤΕΚ - Πολιτικός Μηχανικός κ. Θέμος Δημητρίου. Τόσο η Ασφάλεια των ενοίκων, κατ'επέκταση και του κοινού, όσο και οι συνθήκες που επικρατούν τώρα στις Κατασκευές με το μειωμένο κύκλο εργασιών, θα μπορούσαν να αποτελέσουν λόγους - κίνητρα για τη λήψη αποφάσεων και προώθηση ενεργειών που θα έδιναν ώθηση στην έναρξη νέου κύκλου εργασιών στον τομέα της συντήρησης / αντισεισμικής αναβάθμισης.

Αντισεισμική αναβάθμιση ή συντήρηση λόγω φυσικής φθοράς; Πώς συνδέονται τα δύο και τί πιστεύετε ότι χρειάζονται κατά κύριο λόγο, οι κτιριακές μας εγκαταστάσεις στην Κύπρο;

Η συντήρηση λόγω φυσικής φθοράς, είναι πάντοτε αναγκαία διαδικασία που πρέπει να γίνεται τακτικά κάθε τρία ως πέντε χρόνια. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει επιδιορθώσεις βλαβών, βαφές κλπ. Πρέπει παράλληλα να γίνεται μια τουλάχιστον

σημαντικό να ξέρει κάποιος πού στέκεται. Προκύπτει λοιπόν η ανάγκη για ολοκληρωμένη μελέτη του θέματος, για να μπορέσει ο ιδιοκτήτης να πάρει τη σωστή απόφαση.

Πώς εντοπίζεται η φθορά, κατ'επέκταση και η επικινδυνότητα ενός κτιρίου και ποιός έχει την ευθύνη για τον έλεγχο και συντήρηση των οικοδομών;

Την ευθύνη για τον έλεγχο και τη συντήρηση των οικοδομών φέρουν αποκλειστικά οι ιδιοκτήτες-τους. Παρόλο που η νομοθεσία δεν προνοεί συγκεκριμένες διαδικασίες ελέγχου, είναι σαφές ότι, για οτιδήποτε συμβεί που οδηγεί σε βλάβες ή τραυματισμούς λόγω της κακής κατάστασης του κτιρίου, ο ιδιοκτήτης είναι απόλυτα υπεύθυνος.

«Η νομοθεσία για τα νέα κτίρια είναι σχετικά σαφής. Πρέπει να κατασκευάζονται από αδειούχους Εργολάβους υπό την επίβλεψη των μελετητών – μελών του ΕΤΕΚ που τις σχεδίασαν.»

οπτική επιθεώρηση από έμπειρο Μηχανικό, ώστε να εντοπιστούν τυχόν σοβαρές βλάβες που χρήζουν περαιτέρω διερεύνησης.

Για τα παλιότερα κτίρια προκύπτουν πρόσθετα προβλήματα. Η αλλαγή των απαιτήσεων των κωδίκων και των διαφόρων κανονισμών, κάνουν απαραίτητη τη λήψη απόφασης από τον ιδιοκτήτη αν θα προχωρήσει σε εκσυγχρονισμό του κτιρίου-του ή όχι. Ιδιαίτερα σε θέματα ασφάλειας (σεισμική αντοχή, πυρασφάλεια, ασφάλεια και υγεία κλπ.) είναι

Από και πέρα, οι αρχές της πολιτείας και ιδιαίτερα οι τοπικές αρχές, έχουν τη δυνατότητα να κηρύξουν μια οικοδομή σαν επικίνδυνη και να προχωρήσουν σε μέτρα που να αναιρούν την επικινδυνότητα (προειδοποίηση ιδιοκτήτη, σήμανση, απαγόρευση πρόσβασης, στήριξη κλπ.) αν εντοπίσουν κάτι τέτοιο. Δεν είναι ωστόσο δική-τους δουλειά, ούτε και είναι εφικτό, να εξετάζουν και να αποτιμούν την ασφάλεια των κτιρίων αν δεν υπάρχει κάποιος συγκεκριμένος λόγος για να το κάνουν.

Τί προνοεί η Νομοθεσία, όσον αφορά την αντισεισμικότητα των κτιρίων και τί διαδικασία πρέπει να ακολουθηθεί σε υφιστάμενες οικοδομές και τί σε υπό ανέγερση;

Η νομοθεσία για τα νέα κτίρια είναι σχετικά σαφής. Πρέπει να σχεδιάζονται από μέλη του ΕΤΕΚ (Αρχιτέκτονες, Πολιτικούς Μηχανικούς, Μηχανολόγους Μηχανικούς, Ηλεκτρολόγους Μηχανικούς) και να ακολουθούνται οι ανάλογες νομοθεσίες, κώδικες και κανονισμοί. Πρέπει να κατασκευάζονται από αδειούχους Εργολάβους υπό την επίβλεψη των μελετητών που τις σχεδίασαν. Αυτό διασφαλίζει σε μεγάλο βαθμό την αξιοπιστία των κατασκευών και την ικανοποιητική ασφάλεια και λειτουργία-τους σύμφωνα με τις σημερινές απαιτήσεις της κοινωνίας.

Για τις παλιότερες οικοδομές τα πράγματα γίνονται πιο περίπλοκα. Η νομοθεσία δεν προβλέπει την ανάγκη αναβάθμισης στις σημερινές απαιτήσεις ασφάλειας και λειτουργίας. Είναι φυσικά προφανές, πως αν υπάρχουν βλάβες πρέπει να επιδιορθωθούν και το κτίριο πρέπει να διατηρείται στα επίπεδα ασφάλειας για τα οποία έχει σχεδιαστεί, κάτι που αποτελεί ευθύνη του ιδιοκτήτη. Δεν έχει όμως καμιά υποχρέωση να προχωρήσει σε ενισχύσεις πέρα απ' αυτό. Ούτε και προβλέπεται το πώς ή κάθε πόσο χρονικό διάστημα πρέπει να ελέγχει την κατάσταση του κτιρίου-του.

Σε περιπτώσεις επέκτασης του κτιρίου (προσθήκη ορόφων για παράδειγμα), η νομοθεσία απαιτεί να παρθεί από κοινού απόφαση του ιδιοκτήτη με τον Μηχανικό για το επίπεδο της αντισεισμικότητας του κτιρίου. Αυτό είναι εν μέρει προβληματικό, ιδιαίτερα αν ο ιδιοκτήτης σκοπεύει να πουλήσει ή να ενοικιάσει το κτίριο σε άλλους. Είναι όμως ένα βήμα μπροστά σε σχέση με το παρελθόν όπου δεν υπήρχε καμιά υποχρέωση για την αντισεισμικότητα των παλιών κτιρίων. Σήμερα τουλάχιστον, ο αγοραστής ή ο ενοικιαστής μπορεί να ρωτήσει και να μάθει για τη σεισμική επάρκεια του κτιρίου που προτίθεται να αγοράσει ή να ενοικιάσει.

Ποιά είναι η διαδικασία που ακολουθείται σε μία υφιστάμενη οικοδομή για να διαπιστωθεί κατά πόσο χρειάζεται αντισεισμική αναβάθμιση;

Το πρώτο βήμα για τον έλεγχο της αντισεισμικής επάρκειας ενός κτιρίου είναι η συγκέντρωση των στοιχείων σχεδιασμού και κατασκευής-του και ένας οπτικός έλεγχος της κατάστασής-του. Αν υπάρχουν τεκμηριωμένα στοιχεία για τη μελέτη του έργου και την κατασκευή-του και δεν παρατηρούνται σοβαρές βλάβες, μπορεί να εκτιμήσει κάποιος την αντισεισμική ικανότητα του κτιρίου και να κρίνει αν χρειάζεται αναβάθμιση ή όχι.

Τεκμηριωμένα στοιχεία για τη μελέτη είναι τα σχέδια, οι υπολογισμοί και οι προδιαγραφές που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή. Για την κατασκευή η τεκμηρίωση συνίσταται από τα έγγραφα του εργολάβου και των μελετητών (Ημερολόγιο εργοταξίου, οδηγίες μελετητή, δελτία παράδοσης υλικών κλπ.) και τις εργαστηριακές δοκιμές του μπετόν, του οπλισμού κλπ.

Αν δεν υπάρχει ικανοποιητική τεκμηρίωση, η πληροφόρηση που υπάρχει πρέπει να συμπληρωθεί από νέους εργαστηριακούς ελέγχους και νέα στατική και αντισεισμική ανάλυση του κτιρίου. Οι εργαστηριακοί έλεγχοι μπορεί να

αποτελούνται από πυρηνοληψίες και δοκιμές αντοχής μπετόν, διερεύνηση τοποθέτησης και ποιότητας οπλισμού κλπ. Σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να διερευνηθούν τα δυναμικά χαρακτηριστικά του κτιρίου και να γίνουν άλλες μη-συμβατικές δοκιμές. Με βάση τα δεδομένα που θα συλλεγούν, ακολουθεί η ανάλυση του κτιρίου και η εκτίμηση της αντισεισμικής-του συμπεριφοράς. Στη συνέχεια, αποφασίζονται τα μέτρα που πιθανόν να χρειάζονται για την επίτευξη του επιθυμητού επιπέδου αντισεισμικής προστασίας.

Βεβαίως, πάνω απ' όλα τίθεται το θέμα της Ασφάλειας του κοινού, αλλά και μία ενδεχόμενη άμεση προώθηση διαδικασίας ελέγχου και συντήρησης οικοδομών(υποχρεωτική ή μη) θα αποβεί προς όφελος της οικοδομικής βιομηχανίας, ο κύκλος εργασιών της οποίας έχει μειωθεί δραματικά τον τελευταίο καιρό. Με ποιό τρόπο θα μπορούσε να προωθηθεί μία τέτοια κίνηση;

Όπως είπατε, το θέμα είναι η ασφάλεια των κτιρίων. Φυσικά τώρα, σε περίοδο κρίσης στην κατασκευαστική βιομηχανία, είναι μια ευκαιρία να ασχοληθούμε με το θέμα της σεισμικής

«Η νομοθεσία δεν προβλέπει την ανάγκη αναβάθμισης στις σημερινές απαιτήσεις ασφάλειας και λειτουργίας. Είναι φυσικά προφανές, πως αν υπάρχουν βλάβες πρέπει να επιδιορθωθούν και το κτίριο πρέπει να διατηρείται στα επίπεδα ασφάλειας.»

αναβάθμισης των κτιρίων. Οι ιδιοκτήτες που θα αποφασίσουν να αναβαθμίσουν τα κτίριά-τους θα επωφεληθούν από πολύ χαμηλές τιμές και οι εργολάβοι θα έχουν κάποια ανακούφιση μέσα από την έστω και μικρή αύξηση της ζήτησης που θα παρατηρηθεί αν προχωρήσουμε σ' αυτή την κατεύθυνση.

Είναι ίσως καιρός να επαναφέρουμε την νομική υποχρέωση του ελέγχου των κτιρίων σε τακτά χρονικά διαστήματα για ασφάλεια και συντήρηση. Αν στα αυτοκίνητα απαιτείται πιστοποιητικό καταλληλότητας για να μπορεί κάποιος να τα χρησιμοποιήσει, δεν βλέπω κανένα λόγο γιατί να μην απαιτείται το ίδιο για τα κτίρια.

Ούτε και είναι δύσκολο να εφαρμοστεί κάτι τέτοιο. Θα μπορούσαν οι αρμόδιες αρχές να απαιτούν από τους ιδιοκτήτες να υποβάλλουν κάθε πέντε, ας πούμε, χρόνια μια Έκθεση καλής κατάστασης από κατάλληλους μελετητές σαν μέρος της ισχύος της άδειας οικοδομής. Χωρίς αυτή την Έκθεση, η χρήση ή η μεταβίβαση ή η υποθήκευση του κτιρίου θα ήταν παράνομη και θα επέτρεπε στις αρχές να επιβάλλουν τις ανάλογες ποινές. Το κόστος μιας τέτοιας Έκθεσης θα είναι μηδαμινό σε περίπτωση που δεν απαιτούνται σημαντικές επεμβάσεις στο κτίριο. Αν απαιτούνται τέτοιες επεμβάσεις, το κόστος της Έκθεσης θα είναι μικρό σε σχέση με τις επεμβάσεις.

Βλέπετε να υπάρχει άμεση ανάγκη ελέγχου και συντήρησης σε μεγάλο αριθμό οικοδομών, ενόψει και των πρόσφατων συμβάντων (πτώσης μπαλκονιού, υποχώρησης εδάφους κ.α.). Έχει γίνει κάποια καταγραφή επικίνδυνων/ ακατάλληλων κτιρίων;

Οι πρόσφατες εμπειρίες δείχνουν ότι υπάρχουν πολλά κτίρια που έχουν σοβαρά προβλήματα. Κύριος λόγος είναι

ακριβώς η έλλειψη συντήρησης και ελέγχου. Η καταγραφή όμως επικίνδυνων και ακατάλληλων κτιρίων δεν είναι εύκολο εγχείρημα. Αυτό που πρέπει να γίνει, είναι νομίζω η συγκεκριμενοποίηση των μέτρων που πρέπει να παίρνει ο ιδιοκτήτης για τη διασφάλιση της επάρκειας του κτιρίου-του. Έτσι κι αλλιώς, φέρει την ευθύνη για οτιδήποτε συμβεί που οφείλεται στην κακή κατάσταση-του. Θα μπορούσε να πει κανείς πως ο τακτικός έλεγχος και η συντήρηση του κτιρίου-του, είναι ένα είδος ασφάλειας έναντι του πολύ μεγαλύτερου κόστους που θα προκύψει αν αφεθεί το κτίριο να φθαρεί ανεξέλεγκτα.

Πού νομίζετε ότι οφείλονται τα πιο πάνω περιστατικά, αλλά και οι φθορές που συναντούμε σε αρκετές περιπτώσεις σε νεότερα κτίρια; Πώς εξασφαλίζει ο ιδιοκτήτης, ότι το έργο του εκτελείται από αδειούχο

Εργολήπτη και ποιές είναι οι ευθύνες του Αρχιτέκτονα και του επιβλέποντα Μηχανικού;

Όπως ανέφερα πιο πάνω, το πιο συχνό αίτιο φθοράς και αστοχίας είναι η έλλειψη τακτικού ελέγχου και συντήρησης. Υπάρχουν φυσικά και εγγενείς αδυναμίες κτιρίων που, όπως σωστά αναφέρετε, προκύπτουν από κακό σχεδιασμό ή κακή κατασκευή. Αυτά, σε μεγάλο βαθμό μπορούν να αποφευχθούν με την ανάθεση της μελέτης και της επίβλεψης στους κατάλληλους Μελετητές και την ανάθεση της κατασκευής σε κατάλληλους αδειούχους Εργολήπτες.

«Παρόλο που η νομοθεσία δεν προνοεί συγκεκριμένες διαδικασίες ελέγχου, είναι σαφές ότι, για οτιδήποτε συμβεί που οδηγεί σε βλάβες ή τραυματισμούς λόγω της κακής κατάστασης του κτιρίου, ο ιδιοκτήτης είναι απόλυτα υπεύθυνος.»

Ο ρόλος του Αρχιτέκτονα και του επιβλέποντα Μηχανικού είναι ασφαλώς κρίσιμος, μια και είναι οι βασικοί σύμβουλοι του ιδιοκτήτη. Αυτοί θα καθορίσουν σε μεγάλο βαθμό την πορεία του Έργου. Είναι λοιπόν απαραίτητο, ο ιδιοκτήτης να αναθέσει το Έργο σε ανθρώπους που μπορεί να τους εμπιστευτεί και να τους αφήσει να κάμουν σωστά τη δουλειά-τους. Με τη σειρά τους, οι επαγγελματίες που αναλαμβάνουν να φέρουν σε πέρας το Έργο (Αρχιτέκτονες, Μηχανικοί, Εργολάβοι κλπ), πρέπει να είναι σε θέση να ενημερώνουν σωστά και να παίρνουν την άποψη του ιδιοκτήτη για ότι γίνεται στο Έργο.

Η συνεργασία όλων είναι το κλειδί για την επιτυχία.

Τί προνοεί μέχρι στιγμής η Νομοθεσία για τους Ιδιοκτήτες επικίνδυνων κτιρίων και τί τροποποιήσεις, δρομολογούνται;

Η Νομοθεσία δεν προβλέπει και πολλά πράγματα σ' αυτόν τον τομέα. Πέρα από τη γενική ευθύνη που φέρει ο ιδιοκτήτης και το δικαίωμα των τοπικών αρχών να επεμβαίνουν όπου εντοπίζουν επικινδυνότητες, δεν υπάρχει τίποτε συγκεκριμένο.

Η θεσμοθέτηση του τακτικού ελέγχου των κτιρίων συζητείται εδώ και πολλά χρόνια αλλά φαίνεται να προσκρούει στο φόβο της επιβολής πρόσθετων δαπανών στους ιδιοκτήτες. Αυτή η φοβία πρέπει να εκλείψει και να συνειδητοποιήσουμε πως το μικρό πρόσθετο κόστος, θα μας προστατέψει από μεγάλες μελλοντικές δαπάνες και ίσως από ατυχήματα και θανάτους.

