



ΤΟ ΝΕΟ ΜΟΥ ΣΠΙΤΙ

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ ΓΙΑ
ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ Ή ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΣΠΙΤΙΟΥ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Η σημασία της ποιότητας

Πρωταρχικός στόχος στην κατασκευή ή αγορά κατοικίας είναι η εξασφάλιση της ποιότητας.

Η ποιότητα στην κατοικία προσφέρει:

- **Λειτουργικότητα και αισθητική**
- **Αντοχή στο χρόνο, μεγάλη διάρκεια ζωής**
- **Ασφάλεια**
- **Οικονομία συντήρησης**

Η εξασφάλιση της ποιότητας προϋποθέτει:

- **Σωστές και λεπτομερείς μελέτες**
- **Έμπειρους και ικανούς συνεργάτες** (Μηχανικούς, Εργολάβους, Τεχνίτες)
- **Αξιόπιστα και κατάλληλα υλικά**

ΘΥΜΗΘΕΙΤΕ: Η καλή ποιότητα της κατοικίας εξαρτάται κυρίως από τις “αφανείς εργασίες” (Θεμέλια, σκελετός, τοίχοι, σωληνώσεις, δίκτυα) και δεν σημαίνει απαραίτητα πολυτελή κατασκευή.



Οι μελέτες

Καλή κατασκευή σημαίνει πρώτα απ' όλα σωστή μελέτη.

Για την άρτια μελέτη του σπιτιού σας, πρέπει να πληροφορήσετε από την αρχή το μηχανικό σας, για τις ανάγκες και επιθυμίες σχετικά με το σπίτι σας (μέγεθος, λειτουργικότητα, αισθητική, ενδεχόμενη επέκταση, κλπ.)

Οι μελέτες που απαιτούνται για την κατασκευή ενός σπιτιού είναι οι εξής:

- **Τοπογραφική**
- **Αρχιτεκτονική**
- **Στατική & αντισεισμική**
- **Θερμομόνωσης**
- **Πυροπροστασίας**
- **Μηχανολογικών, Υδραυλικών και Ηλεκτρολογικών Εγκαταστάσεων**

Οι μελέτες συντάσσονται από τους αρμόδιους μηχανικούς ώστε να είναι σύμφωνες με τις πολεοδομικές διατάξεις και τους όρους δόμησης που ισχύουν για την περιοχή που χτίζεται η οικοδομή, καθώς και με τους ισχύοντες γενικούς κανονισμούς, όπως ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.), ο Αντισεισμικός Κανονισμός, ο Κανονισμός Ωπλισμένου Σκυροδέματος, ο Κτιριοδομικός Κανονισμός, ο Κανονισμός Πυρασφάλειας, κλπ.



Οικοδομική άδεια

Η έκδοση Οικοδομικής Άδειας από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, είναι προϋπόθεση για να αρχίσει η κατασκευή της κατοικίας.

Για την έκδοση της Άδειας υποβάλλεται στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία:

- Σχετική Αίτηση του ιδιοκτήτη
- Οι μελέτες της οικοδομής
- Παραστατικά της πληρωμής των αμοιβών των Μηχανικών για τις μελέτες
- Δηλώσεις ανάθεσης/ανάληψης μελετών και επιβλέψεων
- Διάφορες εγκρίσεις κατά περίπτωση (Δήμος, Δασική ή/και Αρχαιολογική Υπηρεσία, ΕΠΑΕ, κλπ.)
- Αποδείξεις πληρωμής των Εισφορών προς το Δημόσιο και τους Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (ΙΚΑ, ΤΣΜΕΔΕ).

Η Πολεοδομική Υπηρεσία αφού ελέγξει τις υποβληθείσες μελέτες και τα υπόλοιπα δικαιολογητικά, εκδίδει την Οικοδομική Άδεια, η οποία ισχύει για 4 χρόνια.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Άδεια από την Πολεοδομία χρειάζεται επίσης για καταδαφίσεις, προσθήκες σε υφιστάμενες οικοδομές, αλλαγή χρήσης χώρων, αλλαγή όψεων, συνένωση ή διαχωρισμό διαμερισμάτων, αλλαγή επιβλέποντος μηχανικού, τροποποιήσεις της αρχικής μελέτης της άδειας, κλπ.

Για πληροφορίες απευθυνθείτε στο μηχανικό σας ή στις αρμόδιες, Πολεοδομικές Υπηρεσίες.



Η κατασκευή

Στην πράξη εφαρμόζονται διάφοροι τρόποι για την κατασκευή μιας οικοδομής. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να αναθέσει σ' ένα εργολάβο την εκτέλεση όλων των εργασιών και την παράδοση της κατοικίας πλήρως περατωμένης ("με το κλειδί στο χέρι"), ή την ανάθεση σε περισσότερους εργολάβους, των επί μέρους εργασιών (μπετόν, τούβλα, σοβάδες, κλπ.). Μπορεί να αγοράσει ο ίδιος τα υλικά κατασκευής (φατούρα), ή να περιλαμβάνονται αυτά στην τιμή της εργασίας. Μπορεί ακόμα να έχει αυτός την αυτεπιστασία, ή να την αναθέσει σε άλλους (συνήθως στο μηχανικό του) έναντι αμοιβής. Η επιλογή του τρόπου εξαρτάται από το χρόνο και τα χρήματα που διαθέτει και την εμπιστοσύνη που έχει στους συνεργάτες του.

Σε κάθε περίπτωση, είναι απαραίτητο να συντάσσεται μεταξύ ιδιοκτήτη και εργολάβου ή εργολάβων ένα σωστό συμφωνητικό.

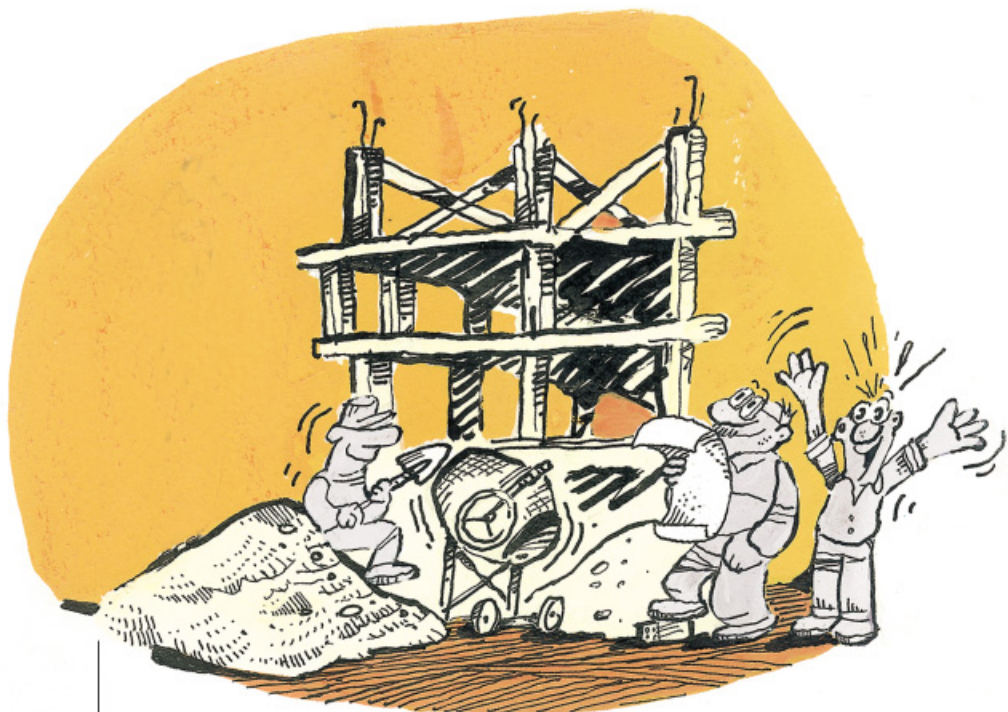
Σ' αυτό πρέπει:

- Να περιγράφονται αναλυτικά **οι εργασίες και τα υλικά**
- Να καθορίζεται με σαφήνεια **η τιμή κάθε εργασίας, ο τρόπος και τα στάδια πληρωμής**
- Να διευκρινίζεται εάν στις τιμές **περιλαμβάνεται ή όχι ο ΦΠΑ** που βαρύνει τον ιδιοκτήτη
- Να προσδιορίζεται ρητά **ο χρόνος εκτέλεσης της εργασίας**

Στο συμφωνητικό θα πρέπει επίσης να ορίζεται ότι ο εργολάβος υποχρεούται να τηρήσει τα προβλεπόμενα από το νόμο **μέτρα ασφαλείας**, καθώς επίσης και να προβεί στις απαραίτητες **δοκιμές ποιότητας των υλικών** και ιδιαίτερα του σκυροδέματος, σύμφωνα με τις υποδείξεις του Μηχανικού.

ΘΥΜΗΘΕΙΤΕ:

- Να ενημερώσετε το τοπικό Αστυνομικό Τμήμα για την έναρξη των εργασιών προσκομίζοντας την Οικοδομική Άδεια.
- Να πληρώνετε έγκαιρα τις ασφαλιστικές εισφορές στο ΙΚΑ και να συμπληρώνετε τακτικά τις καταστάσεις που σας χορηγεί. Τυχόν καθυστερήσεις ή αμέλεια έχει σοβαρές κυρώσεις.
- Να ζητάτε τιμολόγια για όλες τις εργασίες και τα υλικά. Η προσκόμισή τους είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύνδεση της οικοδομής με τη ΔΕΗ.



Η επίβλεψη

Η επίβλεψη εξασφαλίζει την εφαρμογή της μελέτης στην κατασκευή. Επίσης διασφαλίζει την **ποιότητα** και εγγυάται την **ασφάλεια** και την **οικονομία** του έργου.

Η εκτέλεση εργασιών χωρίς επιβλέποντα μηχανικό απαγορεύεται.

Ο επιβλέπων μηχανικός είναι υπεύθυνος για την παρακολούθηση και την εκτέλεση των εργασιών σύμφωνα με τη μελέτη και τους ισχύοντες κανονισμούς, καθώς και για την υπόδειξη και τήρηση των μέτρων ασφάλειας στο εργοτάξιο. Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να ειδοποιεί έγκαιρα τον επιβλέποντα μηχανικό για τις εργασίες που θα εκτελεστούν αλλά και να ακολουθεί τις οδηγίες και υποδείξεις του.

Τα μέτρα Ασφάλειας στο εργοτάξιο

Η ανθρώπινη ζωή και η σωματική ακεραιότητα είναι αγαθά ανεκτίμητα, που πρέπει να προστατεύονται από κινδύνους που προκύπτουν από αμέλεια ή “οικονομία”.

Η νομοθεσία επιβάλλει τη λήψη μέτρων ασφάλειας στο εργοτάξιο που αποσκοπούν:

- στην προστασία των εργαζομένων στο εργοτάξιο από πτώση, χτύπημα, ηλεκτροπληξία ή άλλο ατύχημα.
- στην προστασία της ζωής και της περυσίας των περιοίκων και περαστικών από εκσκαφές, κατεδαφίσεις, πτώση αντικειμένων κλπ.

Τα μέτρα ασφάλειας στο εργοτάξιο υποδεικνύονται από τον επιβλέποντα μηχανικό, αλλά **φέρει ευθύνη και ο ιδιοκτήτης**. Τα μέτρα αυτά είναι **ενδεικτικά**:

- Περίφραξη του εργοταξίου και πινακίδα απαγόρευσης εισόδου
- Εφαρμογή μέτρων ατομικής προστασίας των εργαζομένων (κράνη, μπότες, γάντια κλπ.) ανάλογα με την εκτελούμενη εργασία.
- Προστασία από πτώσεις (ζώνες ασφαλείας, κιγκλιδώματα, φράξιμο ανοιγμάτων και φρεατίων).
- Εξουδετέρωση των κινδύνων από το ηλεκτρικό ρεύμα.
- Ευστάθεια σκαλωσιών, διαδρόμων εργασίας, πρανών εκσκαφής κλπ.
- Μέτρα προστασίας των γειτονικών κατοικιών όταν γίνονται εκσκαφές, κατεδαφίσεις κλπ.

Αρμόδιοι Φορείς:
Πολεοδομικές Υπηρεσίες,
Επιθεωρήσεις Εργασίας.



Αντισεισμική προστασία

Είναι γνωστό ότι η χώρα μας έχει μεγάλη σεισμικότητα. Γι' αυτό η **προστασία από το σεισμό πρέπει να λαμβάνεται σοβαρά υπόψη κατά τη μελέτη και την κατασκευή των κτιρίων**, προκειμένου να προστατεύεται η ζωή και η περιουσία των ενοίκων.

Η αντοχή του κτιρίου στο σεισμό εξασφαλίζεται από τη στατική και αντισεισμική μελέτη που συντάσσει ο μηχανικός.

Παράγοντες που επηρεάζουν την αντισεισμική ικανότητα του κτιρίου είναι:

- **Η αντοχή του εδάφους θεμελίωσης**
- **Η θεμελίωση και ο φέρων οργανισμός**
- **Η συμμετρία του κτιρίου**
- **Η ποιότητα των υλικών και ο τρόπος δόμησης**

Οι παράγοντες αυτοί λαμβάνονται υπ' όψη στον **Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ- 2000)** που ισχύει και ο οποίος πρέπει να εφαρμόζεται με σχολαστικότητα.

Θα πρέπει επίσης να ελέγχονται σχολαστικά, ο έντεχνος τρόπος και τα υλικά κατασκευής, ιδιαίτερα το σκυρόδεμα και οι οπλισμοί (σίδηρα), από τον επιβλέποντα μηχανικό.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Ο ιδιοκτήτης **δεν θα πρέπει ποτέ** να επιτρέψει σε κανένα να **τροποποιήσει τη στατική μελέτη χωρίς την έγκριση του μηχανικού**, που έχει την ευθύνη. Δεν θα πρέπει επίσης να επιτρέψει σε κανένα να “τραυματίσει” τα στοιχεία του σκελετού, για να περάσουν εύκολα κανάλια, καλώδια, αγωγοί κτλ., χωρίς την έγκριση του επιβλέποντα μηχανικού.

Αρμόδιοι Φορείς:
Πολεοδομικές
Υπηρεσίες,
Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.,
Ο.Α.Σ.Π.



Αποπεράτωση της Οικοδομής

Με το τέλος των εργασιών και για να γίνει η σύνδεση της οικοδομής με τη ΔΕΗ και τα άλλα Δίκτυα, ο ιδιοκτήτης πρέπει:

- **Να υποβάλλει αίτηση στην Πολεοδομία για διενέργεια αυτοψίας**
- **Να προσκομίσει τα παραστατικά πληρωμής των αμοιβών των επιβλεπόντων μηχανικών** (εφ' όσον δεν τα είχε πληρώσει κατά την έκδοση της Άδειας).

Η πολεοδομική υπηρεσία πιστοποιεί την αποπεράτωση της οικοδομής μετά από:

- αυτοψία που διενεργούν υπάλληλοι της Πολεοδομίας, ή
- με την προσκόμιση υπεύθυνων δηλώσεων του επιβλέποντος μηχανικού και του ιδιοκτήτη ότι τηρήθηκαν οι μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

Ο ιδιοκτήτης επίσης, υποβάλλει στην Εφορία αντίγραφα των τιμολογίων των εργολάβων και των υλικών που χρησιμοποιήθηκαν για να πάρει την αντίστοιχη βεβαίωση.

Μετά την τήρηση των παραπάνω διαδικασιών, το κτίριο μπορεί να συνδεθεί πλέον με τα Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., Εταιρεία Υδρευσης, Φυσικού Αερίου κλπ.).



Η αγορά διαμερίσματος απαλλάσσει βέβαια από τις ευθύνες και το “τρέξιμο” της κατασκευής, έχει όμως και αυτή ιδιαιτερότητες που θα πρέπει να τις λαμβάνετε υπ’ όψη όταν θα αρχίσετε το ψάξιμο.



αγοράζω διαμέρισμα

Η σημασία της ποιότητας

Αναζητείστε την ποιότητα στην κατασκευή, που μπορείτε να τη διαπιστώσετε είτε στην ίδια την οικοδομή που αγοράζετε το διαμέρισμα (εφ' όσον βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης), είτε σε άλλες οικοδομές αποπερατωμένες του ίδιου κατασκευαστή (που θα πρέπει να ζητήσετε να δείτε).

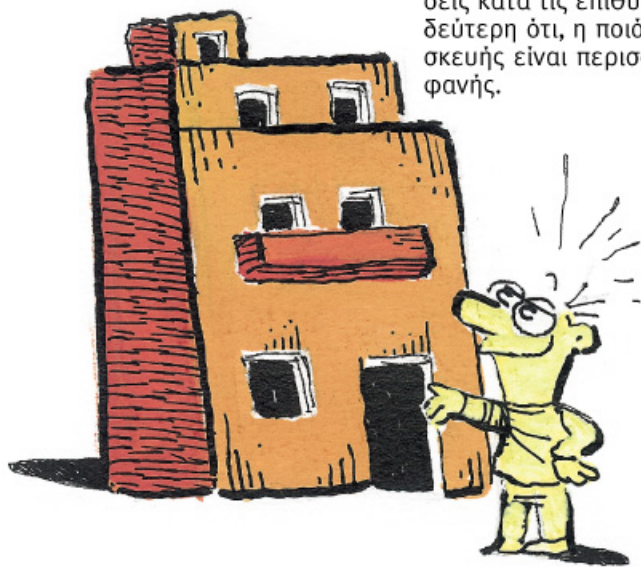
Απευθυνθείτε σε ειδικούς

Κατ' αρχήν θα πρέπει να γνωρίζετε ότι σε κάθε σας ενέργεια θα πρέπει **να συμβουλευέστε το μηχανικό σας και το δικηγόρο σας.**

Περατωμένο ή ημιτελές;

Στην αγορά υπάρχουν προς πώληση διαμερίσματα που βρίσκονται σε διαφορετικό σημείο προόδου και ολοκλήρωσης, από τις εκσκαφές μέχρι τους χρωματισμούς ή την πλήρη περάτωση.

Η πρώτη περίπτωση έχει το πλεονέκτημα ότι μπορείτε να ζητήσετε αλλαγές και βελτιώσεις κατά τις επιθυμίες σας. Η δεύτερη ότι, η ποιότητα κατασκευής είναι περισσότερο εμφανής.

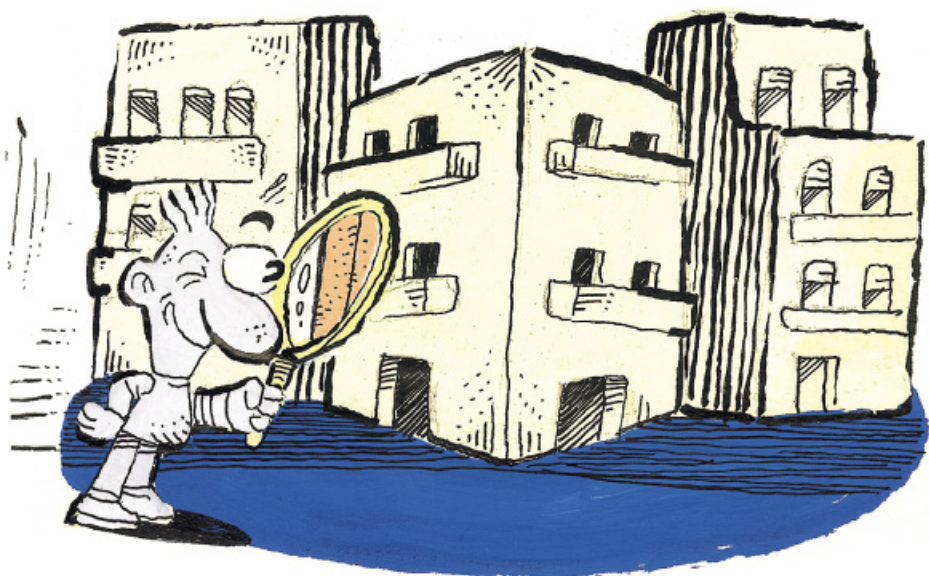


Οι έλεγχοι

Σε κάθε περίπτωση, **πριν την υπογραφή των συμβολαίων** θα πρέπει να ελέγξετε με τη βοήθεια του μηχανικού και του δικηγόρου σας:

- Τα **συμβόλαια κτήσης του οικοπέδου** στο οποίο χτίζεται η οικοδομή ή το **εργολαβικό συμβόλαιο** μεταξύ οικοπεδούχων και εργολάβου.
- Την **οικοδομική άδεια**.
- Την **τεχνική περιγραφή της πολυκατοικίας** (ή **Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων**) που περιγράφει τις εργασίες και τα υλικά στα διαμερίσματα και στα κοινόχρηστα τμήματα της πολυκατοικίας.
- Τη **Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας** και τον **Κανονισμό της Πολυκατοικίας**, στα οποία προσδιορίζονται, στο ποσοστό της ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, η αναλογία των κοινόχρηστων δαπανών καθώς και η διαδικασία λήψης αποφάσεων από τους ενοίκους σχετικά με τη λειτουργία της πολυκατοικίας.

ΘΥΜΗΘΕΙΤΕ: Ο **Κανονισμός της πολυκατοικίας** θέτει περιορισμούς στη χρήση διαμερισμάτων, αποθηκών και κοινόχρηστων χώρων και είναι υποχρεωτικός για εσάς που αγοράζετε διαμέρισμα!



Αποπεράτωση του διαμερίσματος

Εάν το διαμέρισμα που αγοράζετε είναι ημιτελές, θα πρέπει **πριν την υπογραφή των συμβολαίων** να συμφωνήσετε με τον κατασκευαστή για:

- **Τα υλικά και τις εργασίες που υπολείπονται για την παράδοση του διαμερίσματος** και τα οποία περιλαμβάνονται στη συμφωνημένη τιμή.
- **Τα υλικά και τις εργασίες που επιβαρύνουν εσάς.** Συνήθως, επιβαρύνουν τον αγοραστή ο θερμοσίφωνας, ο αποροφητήρας, καθώς και οι συνδέσεις με τα δίκτυα ΔΕΗ, ύδρευσης, αποχέτευσης, φυσικού αερίου (οι λεγόμενες “παροχές”).
- **Το κόστος των τυχόν αλλαγών, στη διαρρύθμιση του διαμερίσματος ή στα υλικά που επιθυμείτε και το οποίο σας επιβαρύνει.**

ΠΡΟΣΟΧΗ: Όλα τα παραπάνω θα πρέπει να τα περιλάβετε στην **Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων**, που θα συμφωνήσετε με τον κατασκευαστή. Για τη σύνταξή της είναι πολύτιμη η συμβουλή του μηχανικού σας.



Το συμβόλαιο

Αφού όλα συμφωνηθούν συντάσσεται **το συμβόλαιο αγοράς**. Προσοχή όμως: Όταν κάνετε προσύμφωνο, χωρίς να σας μεταβιβάζονται χλίοστά επί της ιδιοκτησίας του οικοπέδου, αναλαμβάνετε κάποιους κινδύνους, για την έκταση των οποίων είναι σκόπιμο να έχετε τη συμβουλή του δικηγόρου σας.

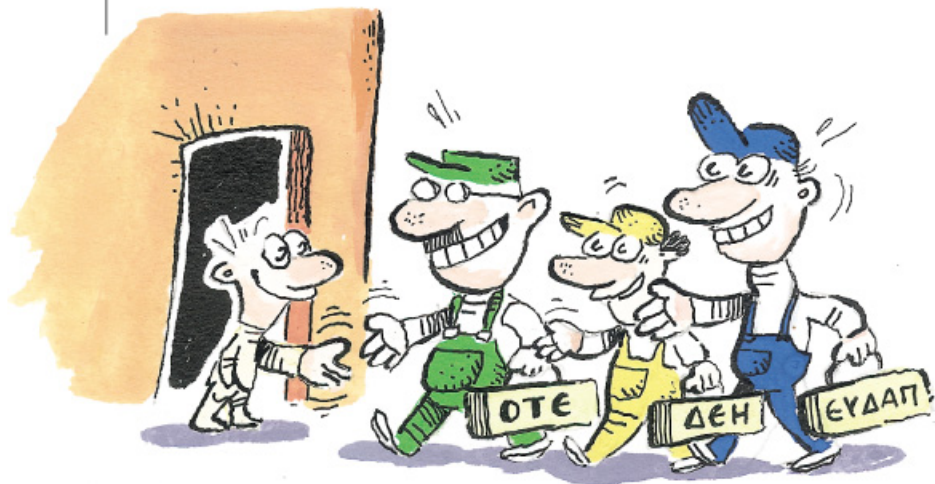
Σημεία επίσης που θα πρέπει να προσέξετε είναι:

- **Το ποσόν που θα πληρώνετε να ανταποκρίνεται στο ποσοστό της εκτελεσμένης ήδη εργασίας.**
- Να καθορίζεται η **προθεσμία παράδοσης** και οι **ποινικές ρήτρες** για την περίπτωση καθυστέρησης.
- Να περιγράφονται η **διαδικασία πληρωμής και τα στάδια εξόφλησης**, καθώς και ο τρόπος καταβολής.

Παραλαβή του διαμερίσματος

Πριν την εγκατάστασή σας στο διαμέρισμα, θα πρέπει να καταγράψετε τις τυχόν ατέλειες ή ελαττώματα που διαπιστώνετε και να τις κοινοποιήσετε στον κατασκευαστή. Μόνον έτσι μπορείτε να διεκδικήσετε την επισκευή ή αποκατάστασή τους.

Και εδώ η συμβολή του μηχανικού σας θα ήταν χρήσιμη.





ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Ξάνθου 32 15451, Ν. Ψυχικό Τηλ. 6728000, 6725233 Fax 6779561 e-mail: info@oasp.gr
www.oasp.gr