



ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΥΠΡΟΥ  
CYPRUS ASSOCIATION OF CIVIL ENGINEERS

ΛΕΩΦ. ΓΡΙΒΑ ΔΙΓΕΝΗ, BRIDGE HOUSE, BLOCK A, ΓΡΑΦΕΙΟ 2,  
1080 ΛΕΥΚΩΣΙΑ, Τ.Θ. 23334, 1681 ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΚΥΠΡΟΣ  
ΤΗΛ.: +357 22672866 | ΦΑΞ: +357 22674650  
[www.spolmik.org](http://www.spolmik.org) | email: [cyace@cytanet.com.cy](mailto:cyace@cytanet.com.cy)

Αρ. Φακ.: 20.2.4/15/030

11 Ιουνίου 2015

Πρόεδρο  
Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών  
Βουλευτή κ. Γιάννο Λαμάρη  
Βουλή των Αντιπροσώπων  
Λευκωσία

Κύριε

**Θέμα: Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2015  
(Αρ. Φακ. 23.01.056.059-2015)**

Αναφερόμαστε στο πιο πάνω θέμα και σας ευχαριστούμε για την πρόσκλησή σας να παραστούμε στη συνεδρία της Επιτροπής σας στις 04/06/2015. Σε συνέχεια των όσων ανέφερε κατά τη συνεδρία ο Γενικός Γραμματέας του Συλλόγου μας κ. Βαρνάβας Λάμπρου, επιθυμούμε να σημειώσουμε τα ακόλουθα:

1. Ο Σύλλογος Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου (ΣΠΟΛΜΗΚ) υποστηρίζει την απλοποίηση και εκσυγχρονισμό του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (στο εξής ο «Νόμος»), με στόχο την καλύτερη δυνατή εφαρμογή του σε ότι αφορά την έκδοση των Αδειών Οικοδομής και των Πιστοποιητικών Έγκρισης. Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις, σε ότι αφορά την επιβολή πρόστιμων και ποινών στους Μελετητές και Επιβλέποντες, δεν προσθέτουν τίποτα ουσιαστικό στην εφαρμογή του Νόμου και λυπούμαστε ειλικρινά που θα προβλέψουμε ότι η προσπάθειά θα αποτύχει και πάλι.
2. Το δικό μας όραμα στοχεύει στην ολιστική λύση του προβλήματος μέσα από τη βελτιστοποίηση της Νομοθεσίας της Ανάπτυξης, του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, αλλά και άλλων συναφών νομοθεσιών. Η μέχρι σήμερα αποτυχία της Πολιτείας και της Κοινωνίας να εφαρμόσει το Νόμο θα πρέπει να μας προβληματίσει ιδιαίτερα και να μας οδηγήσει σε πιο στοχευμένες ίσως λύσεις, αφού όλες οι μέχρι σήμερα προσπάθειες πέφτουν στο κενό.
3. Για το Σύλλογό μας η εφαρμογή του Νόμου νοσεί για δύο κυρίως λόγους. Πρώτος λόγος, είναι η απροθυμία και η έλλειψη πολιτικής βούλησης από τις Αρμόδιες Αρχές (κατά κύριο λόγο τα Δημαρχεία) να επιβάλουν το Νόμο στην επικράτειά τους, σκεπτόμενες το πολιτικό κόστος που θα έχουν. Το έργο των Αρμοδίων Αρχών θα πρέπει να βοηθηθεί και η μείωση του αριθμού των Δήμων ίσως συμβάλει θετικά σε αυτό και στην ομοιόμορφη εφαρμογή του Νόμου. Ταυτόχρονα, θα πρέπει να γίνεται πιο εντατικός έλεγχος οικοδομών και να αφεθούν οι αρμόδιοι λειτουργοί να επιτελέσουν το έργο τους, μακριά από εξωγενείς παρεμβάσεις. Ο δεύτερος λόγος αφορά τους κατόχους άδειας/αιτητές, οι οποίοι κανένα ενδιαφέρον δεν έχουν για να εξασφαλίσουν είτε

ΜΕΛΟΣ



ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΚΥΠΡΟΥ  
CYPRUS CIVIL ENGINEERS  
AND ARCHITECTS ASSOCIATION



European Council  
of  
Civil Engineers



World Council  
of Civil Engineers



European Civil Engineering  
Education & Training Association



European Federation of  
National Engineering Associations



International Safety and  
Health Construction  
Coordinators Organization



International Federation  
for Structural Concrete



International Federation  
of Consulting Engineers

Άδεια Οικοδομής είτε Πιστοποιητικό Έγκρισης, αφού ουδεμία επίπτωση έχουν για αυτό. Οι δύο αυτοί λόγοι εξηγούν γιατί το εδάφιο (2) του Άρθρου 10Δ<sup>1</sup> του Νόμου τροποποιείται συνεχώς, παρέχοντας παρατάσεις στην υποχρέωση του κατόχου άδειας να υποβάλει τη σχετική υπεύθυνη δήλωση για να εξασφαλίσει τη λεγόμενη 'αμνηστία'.

4. Ευθύνες έχουν όμως και οι Μελετητές, οι οποίοι δυνατό να μην υποβάλλουν ολοκληρωμένες μελέτες ή/και που να συνάδουν με την κείμενη Νομοθεσία, με αποτέλεσμα να προκαλούνται καθυστερήσεις στην έκδοση Αδειών Οικοδομής. Ταυτόχρονα, οι Επιβλέποντες Μηχανικοί αδυνατούν ή/και έχουν πρόβλημα στην εκτέλεση των καθηκόντων τους λόγω της απαξίωσης των εντολέων τους προς το Νόμο και λόγω του ότι οι εντολείς τους γνωρίζουν ότι δεν θα έχουν επιπτώσεις από τυχόν παρανομίες. Επί του προκειμένου, απαιτείται να γίνουν τα ακόλουθα:

(α) Πλήρη εφαρμογή του θεσμού του 'αυτοελέγχου' στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

(β) Τροποποίηση του Άρθρου 8(2)(α), με τη διαγραφή της φράσης «αν το πρόγραμμα του ηλεκτρονικού υπολογιστή που ακολουθήθηκε είναι εγκεκριμένο από το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο», ως ακολούθως:

*«Ειδικά όσον αφορά τους στατικούς υπολογισμούς αρμόδια αρχή ελέγχει και έχει την ευθύνη αν υποβλήθηκαν οι αναγκαίοι στατικοί υπολογισμοί, αν αυτοί φέρουν την υπογραφή του μελετητή του έργου, αν αντιστοιχούν προς την κατασκευή για την οποία υποβλήθηκαν, αν ακολουθήθηκαν τα πρότυπα, οι κώδικες πρακτικής και ο αντισεισμικός κώδικας που ισχύουν κατά την ημέρα της υποβολής τους, ~~αν το πρόγραμμα του ηλεκτρονικού υπολογιστή που ακολουθήθηκε είναι εγκεκριμένο από το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο~~, και γενικά ασκεί έλεγχο σε ο,τιδήποτε κρίνεται αναγκαίο προς επίτευξη των κατά το παρόν άρθρο σκοπών. Ο έλεγχος της αρμόδιας αρχής δεν απαλλάσσει το μελετητή του έργου από την ευθύνη για τους στατικούς υπολογισμούς που αυτός υπογράφει».*

(γ) Ενεργοποίηση του ειδικού καταλόγου των «επιχειρηματιών ανάπτυξης γης», όπως προβλέπεται στο Άρθρο 9Α(6) ή διαγραφή της εξαίρεσής τους από το ασυμβίβαστο του άρθρου 9Α(5).

(δ) Διευκρίνιση προς όλους τους Επιβλέποντες (ήτοι Αρχιτέκτονες, Πολιτικούς Μηχανικούς, Ηλεκτρολόγους Μηχανικούς και Μηχανολόγους Μηχανικούς) ότι η επίβλεψη παραμένει υποχρεωτική και μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού (σκελετού) και επεκτείνεται μέχρι και την αποπεράτωση του έργου και την έκδοση του Πιστοποιητικού Έγκρισης.

5. Εμείς οι Πολιτικοί Μηχανικοί επιθυμούμε να συμβάλουμε θετικά και είμαστε έτοιμοι να συζητήσουμε προτάσεις που θα βοηθήσουν στον εκσυγχρονισμό του Νόμου με στοχευμένες τροποποιήσεις που θα απαντούν στην πραγματικότητα. Για παράδειγμα, μια παράνομη οικοδομή δεν θα μπορούσε να απολαμβάνει την παροχή υπηρεσιών. Ως εκ τούτου, οικοδομές που δεν θα έχουν Άδεια Οικοδομής να μην δικαιούνται να λαμβάνουν προσωρινή ηλεκτροδότηση και υδροδότηση. Με την ίδια λογική, οικοδομές χωρίς Πιστοποιητικό Έγκρισης να μην λαμβάνουν ηλεκτρισμό, υδροδότηση και άλλες υπηρεσίες κοινής ωφελείας. Μια τέτοια

---

<sup>1</sup> Η αίτηση που αναφέρεται στο εδάφιο (1) υποβάλλεται μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015, νοουμένου ότι σχετική δήλωση πρόθεσης για την υποβολή της αίτησης υποβάλλεται στον Υπουργό μέχρι την 30η Απριλίου 2014 μαζί με υπεύθυνη δήλωση του αιτητή, με την οποία βεβαιούται ότι η οικοδομή ή ο διαχωρισμός για την/τον οποία/οποία υποβάλλεται η δήλωση, ήταν υφιστάμενα κατά την ανωτέρω ημερομηνία.

προσέγγιση μπορεί να κινείται σε πλαίσια εκτός συνήθων πρακτικών, αλλά μόνο με τέτοιες λύσεις υπάρχει περίπτωση το όλο σύστημα να αναγκαστεί να κινηθεί μπροστά.

6. Οι Πολιτικοί Μηχανικοί έχουν ευθύνη και ρόλο να επιτελέσουν. Με την κατάλληλη εκπαίδευση, το κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον και τη σωστή νομοθετική κάλυψη, οι Πολιτικοί Μηχανικοί είτε ως Εξουσιοδοτημένοι Μελετητές (Επικεφαλείς Σύμβουλοι), είτε/και ως Πολιτικοί Μηχανικοί Μελετητές, μπορούν να αναλάβουν περαιτέρω αρμοδιότητες. Τα παραδείγματα άλλων χωρών παραπέμπουν σε εγκρίσεις μελετών και πιστοποιήσεις έργων από προσοντούχους Μηχανικούς του ιδιωτικού τομέα. Εμείς ως υπεύθυνη οργάνωση στηρίζουμε μια τέτοια προοπτική, η οποία όμως θα πρέπει να σχεδιαστεί με σωστό τρόπο και πάνω σε σωστό υπόβαθρο. Με βάση τούτο, προτείνουμε όπως κατά την υποβολή αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής και κατά την υποβολή αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης να απαιτείται από τις Αρμόδιες Αρχές όπως προσκομίζεται από τον αιτητή αποδεικτικό εξόφλησης των Μελετητών και Επιβλεπόντων του έργου, αντίστοιχα. Η εφαρμογή του πιο πάνω μέτρου θα έχει πολλαπλά οφέλη στο Κράτος και την κοινωνία γενικότερα όπως:

- (α) Εξασφάλιση εσόδων για το Κράτος, καθότι η έκδοση και εξόφληση τιμολογίων θα είναι άμεση και υποχρεωτική.
- (β) Πάταξη της παραοικονομίας και της φοροδιαφυγής από άτομα που προσφέρουν υπηρεσίες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, ενώ παράλληλα εργάζονται σε προμηθευτές/εργολάβους ή είναι Δημόσιοι Υπάλληλοι ή Υπάλληλοι Ημικρατικών Οργανισμών ή είναι μη αδειούχα πρόσωπα για εκπόνηση μελετών, χωρίς να δηλώνονται οι αμοιβές τους.
- (γ) Μείωση και ίσως οριστική εξάλειψη των κακών χρεωστών.
- (δ) Εξασφάλιση ποιότητας στις προσφερόμενες υπηρεσίες, καθότι αυτές πλέον θα εκπονούνται από προσοντούχα άτομα κατάλληλα αδειοδοτημένα από το ΕΤΕΚ.

7. Η πρότασή για ποινική δίωξη μελετητών/επιβλεπόντων (άρθρο 20(1)) μας βρίσκει άκρως αντίθετους. Ιδιαίτερα διαφωνούμε:

- (α) Με την παράγραφο (γ), η οποία είναι καθόλα περιττή, αφού κάθε μελέτη συνοδεύεται από σχετική βεβαίωση από το ΕΤΕΚ, την υπογραφή του Μελετητή και αντίγραφο της Άδειας Ασκήσεως Επαγγέλματος. Περαιτέρω, με βάση τις τροποποιήσεις το πρόσωπο αυτό, φυσικό ή νομικό, θα συμπεριλαμβάνεται στο μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων.
- (β) Σε ότι αφορά στην ποινική δίωξη των επιβλεπόντων που θα ενεργούν κατά παράβαση των προνοιών του εδαφίου 9Α(3), η διαφωνία μας είναι δεδομένη. Το εν λόγω εδάφιο αναφέρει:

*«Επιβλέπων μηχανικός ο οποίος έχει κατάλληλα διοριστεί και αναλάβει την επίβλεψη του έργου οφείλει: (α) Να μη συνεργεί ή να ανέχεται την έναρξη της εκτέλεσης ή υλοποίησης του υπό επίβλεψιν έργου, προτού βεβαιωθεί για την ύπαρξη της σχετικής άδειας δυνάμει του άρθρου 3·και (β) να επιβλέπει, τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου και οποιωνδήποτε δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, το έργο σε όλα τα στάδια της εκτέλεσης του μέχρι και την αποπεράτωσή του».*

Η εξουσία των επιβλεπόντων περιορίζεται στην παροχή συμβουλών σε σχέση με τις τεχνικές λύσεις και επιλογές και την επίβλεψη της εφαρμογής της μελέτης. Ως εκ τούτου, οι ευθύνες τους περιορίζονται στην ορθότητα των επιστημονικών συμβουλών τους σε σχέση με τις τεχνικές λύσεις και επιλογές που αφορούν την κατασκευή και στην

αποτελεσματική εκτέλεση των καθηκόντων τους, σε σχέση με την επίβλεψη για την εφαρμογή της σχετικής μελέτης.

Αποτελεί αναντίλεκτο γεγονός ότι την απόλυτη εξουσία αποφάσεων σε σχέση με τη διαχείριση και υλοποίηση των αιτούμενων αναπτύξεων έχουν οι ιδιοκτήτες των έργων και συνεπώς αυτοί θα πρέπει να έχουν και την απόλυτη νομική ευθύνη. Κατά πόσο μια οικοδομή ανεγείρεται χωρίς άδεια είναι κύρια ευθύνη της Αρμόδιας Αρχής, στην οποία ο Νόμος έχει δώσει όλη την εξουσία να επιβάλει μέτρα. Εάν ο Επιβλέπωντας ενημερώσει την Αρμόδια Αρχή για το γεγονός αυτό, απλώς θα ενεργεί υπό τύπο 'καταγγέλλοντα', χωρίς καμία αρμοδιότητα επιβολής του Νόμου. Άρα πάλι καταλήγουμε στην απροθυμία των Αρμοδίων Αρχών να επιβάλουν το Νόμο. Η προσαγωγή ενός προσώπου για ποινική υπόθεση σε Δικαστήριο με την κατηγορία της μη επίβλεψης, τηρουμένων των διατάξεων του Νόμου και Κανονισμών του, του έργου σε όλα τα στάδια της εκτέλεσης του μέχρι και την αποπεράτωσή του, θα ήταν αδύνατη εάν πρώτα δεν καθορίζονταν ρητά και αρκούντως αναλυτικά οι υποχρεώσεις του κατά την επίβλεψη (όχι επιστάσια). Εν πάση περιπτώσει αν κάτι τέτοιο συνέβαινε, επιτρέψατε μας να αμφισβητήσουμε τη συνταγματικότητα της πρόνοιας, ιδιαίτερα εάν δεν ακολουθούσε βλάβη ή ζημιά σε πρόσωπο ή περιουσία.

(γ) Οι ποινές που εισηγούνται είναι εξοντωτικές και δυσανάλογες για την ευθύνη που θα είχαν οι μελετητές και οι επιβλέποντες σε περίπτωση που παραβιαστεί ο Νόμος και ως εκ τούτου θα πρέπει να αφορούν μόνο τους αιτητές/ιδιοκτήτες.

8. Αντιλαμβανόμαστε ότι τα άρθρα 21, 22 και 23 του Νόμου θα διαγραφούν μετά την απόφαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου στην υπόθεση αρ. 930/2008. Θα πρέπει όμως να εξευρεθεί ο σωστός νομικός τρόπος, ώστε οι αρμόδιες αρχές να μην παραμένουν στο απυρόβλητο, να μην ενεργούν αυθαίρετα, ανομοιόμορφα και κατά το δοκούν στην επικράτειά τους, αλλά να έχουν τις όποιες ευθύνες τους αναλογούν ώστε να υπάρχει διαφάνεια και αξιοκρατία.

9. Σε ότι αφορά το νέο άρθρο 22 (Μελετητής Έργου – Διοικητικό Πρόστιμο), η Αρμόδια Αρχή δεν θα πρέπει να επιβάλλει ποινές ή πρόστιμα, καθότι σε τέτοια περίπτωση ο «κατήγορος» καθίσταται και ο «δικαστής»! Περαιτέρω, για να έχει νόημα η εφαρμογή του άρθρου 22, θα πρέπει εκ των προτέρων να καθοριστούν με σαφήνεια τα ακόλουθα:

(α) Τα απαιτούμενα έγγραφα και μελέτες, έτσι ώστε να μην υπάρχουν ατέρμονες και αντιπαραγωγικές συζητήσεις για την ερμηνεία της φράσης «ελλιπή ή λανθασμένα».

(β) Το χρονοδιάγραμμα υποβολής των μελετών, των διευκρινίσεων και της απόφασης της Αρμόδιας Αρχής. Θέση μας είναι όπως οι ελλιπείς μελέτες να απορρίπτονται, συνοδευόμενες με το απαραίτητο αναλυτικό δικαιολογητικό. Δεν αντιλαμβανόμαστε γιατί θα πρέπει να επιβληθεί πρόστιμο στο Μελετητή σε περίπτωση που δεν ανταποκρίνεται στις ειδοποιήσεις της Αρμόδιας Αρχής. Η απόρριψη της αίτησης είναι πέραν για πέραν αρκετή σε ότι αφορά στο Νόμο.

10. Σε ότι αφορά στο νέο άρθρο 23 (Επιβλέπων Μηχανικός – Διοικητικό Πρόστιμο), επαναλαμβάνουμε ότι η Αρμόδια Αρχή δεν θα πρέπει να επιβάλλει ποινές ή πρόστιμα, καθότι σε τέτοια περίπτωση ο «κατήγορος» καθίσταται και ο «δικαστής». Περαιτέρω, οι θέσεις μας σε ότι αφορά στις πρόνοιες του άρθρου 10(3) και 10(4), είναι συνοπτικά οι ακόλουθες (υπογράμμιση σημαίνει προσθήκη και διαγράμμιση σημαίνει αφαίρεση):

(α) Όπως είναι σήμερα διατυπωμένο το Άρθρο 10 δεν έχει πετύχει τα αναμενόμενα, αφού χιλιάδες οικοδομές παραμένουν παράνομες, χωρίς οι κάτοχοι της άδειας να νοιώθουν την ανάγκη ή την υποχρέωση να τις νομιμοποιήσουν.

(β) Εισηγούμαστε την τροποποίηση του άρθρου 10(3) ως ακολούθως:

«Ο κάτοχος άδειας επιβλέπων μηχανικός μέσα σε περίοδο τριάντα (30) ημερών από -

- (α) τη συμπλήρωση της εργασίας ή θέματος σε σχέση με την οποία εκδόθηκε η άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ή
- (β) τη συμπλήρωση μεγάλου ποσοστού της εργασίας, ή
- (γ) την έναρξη χρήσης του συνόλου ή τμήματος της εργασίας, χωρίς να έχουν συμπληρωθεί πλήρως ή επακριβώς όλες οι εργασίες που προνοούνται στην άδεια οικοδομής, οφείλει να υποβάλει στην αρμόδια αρχή πιστοποιητικό, υπογραμμένο από τον επιβλέποντα μηχανικό, με το οποίο να βεβαιώνεται η συμπλήρωση της εργασίας ή του θέματος, σύμφωνα με την άδεια που εκδόθηκε ως ανωτέρω ή το στάδιο και το βαθμό εκτέλεσης της εργασίας ή τμήματος της και τα θέματα στα οποία η εργασία δεν είναι σύμφωνη με την άδεια, αντίστοιχα...»

(γ) Εισηγούμαστε την τροποποίηση του άρθρου 10(4) ως ακολούθως:

«Η αρμόδια αρχή, αν το κρίνει σκόπιμο, μέσα σε εύλογο χρόνο από τη συμπλήρωση της εργασίας, δύναται να ζητήσει από τον κάτοχο άδειας επιβλέποντα μηχανικό όπως υποβάλει πλήρη έκθεση υπογραμμένη από τον επιβλέποντα μηχανικό αναφορικά με την εκτέλεση της εργασίας για την οποία εκδόθηκε άδεια, το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η εκτέλεση της εργασίας και κάθε θέμα σε σχέση με το οποίο η εκτελεσθείσα εργασία δεν είναι σύμφωνη με την άδεια».

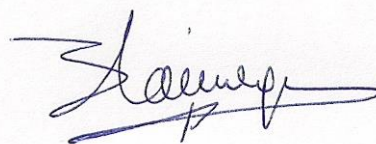
11. Τέλος, μας απασχολεί και το πολύ σοβαρό θέμα της αναδρομικότητας ή όχι του τροποποιητικού Νόμου.

Είμαστε στη διάθεσή σας να συζητήσουμε τα πιο πάνω σε νέα συνεδρία της Επιτροπής σας ή/και κατ' ιδίαν.

Με εκτίμηση



Πλάτωνας Στυλιανού  
Πρόεδρος



Βαρνάβας Λάμπρου  
Γενικός Γραμματέας

Κοιν.: Μέλη Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών  
Γενικό Διευθυντή Υπ. Εσωτερικών (Υπόψη: Κυρίου Κυριάκου Κούρου)  
Πρόεδρο ΕΤΕΚ