

Απαιτούνται εξορθολογισμός και ανασυγκρότηση της αγοράς

Κατασκευές: Εγγύηση ποιότητας και μητρώο για τα ιδιωτικά έργα

Πέμπτη, 19 Φεβρουαρίου 2009 07:00

URL: <http://www.naftemporiki.gr/news/redirstory.asp?id=1630684>



Σε πολλές χώρες της Ευρώπης, ιδιωτικοί φορείς ανάπτυξης ακινήτων προωθούν τη 10ετή ασφαλιστική εγγύηση κατασκευών ως «τεκμήριο ποιότητας».

«Αίτημα αρκετών δεκαετιών του και μέρους του τεχνικού κόσμου, αποτελεί η δημιουργία του Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων (ΜΗ.Κ.Ι.Ε.), το οποίο αποφάσισε να ικανοποιήσει η πολιτική ηγεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. κοινοποιώντας το σχετικό προεδρικό διάταγμα στους εμπλεκόμενους φορείς, για να εκφράσουν τις απόψεις τους...»

Για όσους παρακολουθούν τα δρώμενα στο χώρο των κατασκευών και γνωρίζουν την «πονεμένη» ιστορία γύρω από το θέμα ΜΗ.Κ.Ι.Ε., το παραπάνω δημιουργεί μια σειρά από εύλογα ερωτήματα, όπως:

- * Το ότι επί σειρά ετών δεν ευοδώθηκε το σχετικό αίτημα, μήπως σημαίνει ότι ήταν σε λάθος βάση και κατεύθυνση;
- * Υπάρχει αυτή τη φορά πραγματική βούληση από την Πολιτεία για λύση στο όλο θέμα ή είναι πάλι ένα «ανακάτεμα» ιδεών, με στόχο την εξυπηρέτηση κάποιων συντεχνιακών επαγγελματικών μικροσυμφερόντων ή και πολιτικών σκοπιμοτήτων;
- * Το προτεινόμενο π.δ. λαμβάνει υπόψη τη σχετική γόνιμη εμπειρία από την ώριμη ευρωπαϊκή αγορά ή είναι απλά μια νέα μορφή «εκτόνωσης» στο πλαίσιο της κρίσης που ταλανίζει τον κατασκευαστικό κλάδο της χώρας;

Μέτρα ελέγχου



Ο Γιώργος Κουτίνας, μηχανικός ΕΜΠ και ENSPM Γαλλίας.

Προκαλεί εντύπωση η επί σειρά ετών συνεχιζόμενη εκκρεμότητα για θέσπιση κατάλληλων μέτρων που να εξασφαλίζουν ουσιαστικό έλεγχο της ποιότητας και η χρόνια αδυναμία για διαμόρφωση ενός σύγχρονου θεσμικού πλαισίου, που να διασφαλίζει αποδεκτό αίσθημα δικαίου στα θέματα ευθύνης στο χώρο των κατασκευών.

Ειδικά σε περίοδο οικονομικής κρίσης, ο καταναλωτής έχει κάθε λόγο, τη στιγμή που πληρώνει, να απαιτεί τεκμηριωμένη αξιοπιστία και εγγύηση ποιότητας και ασφάλειας για την κατασκευή που αγοράζει. Θα πρέπει κάποτε να προβληματιστούμε σοβαρά στα θέματα ποιότητας και ασφάλειας των κατασκευών και να ενστερνιστούμε τη βασική αρχή πως μια κατασκευή, ως κοινωνικό αγαθό που είναι, πρέπει να εξυπηρετεί το κοινωνικό σύνολο μέσα από συνθήκες υγιούς επιχειρηματικού ανταγωνισμού.

Η αγορά ενός μηχανήματος, που έχει διάρκεια ζωής περί τα 15 χρόνια, συνοδεύεται στην πράξη από εγγύηση ενός έτους. Γιατί να μη συμβαίνει κάτι ανάλογο και με την αγορά κατοικίας, που θεωρητικά έχει μια διάρκεια ζωής της τάξης των 150 χρόνων; Δεν είναι λογικό να υπάρχει κάποια 10ετής εγγύηση κατασκευαστή, για τυχόν δομικές ατέλειες (κρυφά ελαττώματα) που μπορεί να επηρεάζουν την ασφάλεια και την αντοχή της κατασκευής στο χρόνο; Εξάλλου, αυτό είναι και το πνεύμα του άρθρου 693 του Αστικού Κώδικα, όπου ρητά αναφέρει πως ο κατασκευαστής είναι υπόλογος για 10 χρόνια, για τυχόν ουσιώδεις ατέλειες της κατασκευής που παραδίδει. Πόσοι γνωρίζουν πως η εγγύηση αυτή μπορεί να παρέχεται από ασφαλιστική εταιρεία; Πόσοι γνωρίζουν πως σε πολλές χώρες της Ευρώπης ιδιωτικοί φορείς ανάπτυξης ακινήτων προωθούν τη 10ετή ασφαλιστική εγγύηση

κατασκευών ως «τεκμήριο ποιότητας»;

Άσχετα από τη διάθεση ή μη της πολιτείας να θεσμοθετήσει κανόνες και αρχές ποιότητας-εγγυήσεων, μήπως θα έπρεπε εγχώριοι φορείς ανάπτυξης ακινήτων να δουν θετικά το όλο θέμα και να το αξιοποιήσουν ως χρήσιμο εργαλείο marketing, ιδιαίτερα στην παρούσα περίοδο της τρέχουσας οικονομικής κρίσης;

Σύγχρονες τάσεις

Λαμβάνοντας υπόψη τον παραπάνω προβληματισμό και τη σχετική εμπειρία από την ευρύτερη αγορά, σχηματικά μπορούμε να πούμε ότι δύο είναι οι βασικοί τρόποι για τον έλεγχο της ποιότητας και αξιοπιστίας των κατασκευών:

* Ο παραδοσιακός τρόπος του ουσιαστικού και αντικειμενικού κρατικού ελέγχου κατά τη μελέτη και την κατασκευή και

* Η ανάθεση του ελέγχου σε αξιόπιστους και προς τούτο αυστηρά διαπιστευμένους ανεξάρτητους τρίτους φορείς.

Ο πρώτος τρόπος μπορεί να λεχθεί πως έδωσε ό,τι είχε να δώσει και στο χώρο των κατασκευών. Επιπλέον, με την κυριαρχία της διεθνούς τάσης για περιορισμό των κρατικών δαπανών, είτε έχει απονήσει είτε έχει εκφυλιστεί σε «κερδοφόρο φάμπρικα» λίγων «μανδαρίνων» κάποιων δημόσιων υπηρεσιών.

Διάφορες απόψεις, περί ενίσχυσης με πρόσθετο τεχνικό προσωπικό των κατά τόπους πολεοδομικών γραφείων, ώστε να επιτελούν καλύτερα και αποδοτικότερα το έργο τους, ή ακόμη η δημιουργία σώματος ορκωτών μηχανικών για αποτελεσματικούς ελέγχους της ποιότητας των κατασκευών, αποτελούν μάλλον παρωχημένες προσεγγίσεις του θέματος χωρίς κάποια πειστική πρακτική αξία στο σημερινό πολιτικό, κοινωνικό και οικονομικό σύστημα. Η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός των πολεοδομικών γραφείων και των δημόσιων υπηρεσιών είναι σίγουρα μια επιτακτική ανάγκη. Πέρα όμως από τον επιτελικό ρόλο τους, είναι βέβαιο πως δεν μπορούν να διασφαλίσουν την απαραίτητη ποιότητα και ασφάλεια των κατασκευών.

Οι περισσότερες χώρες, για τη διασφάλιση της ποιότητας και αξιοπιστίας των κατασκευών, έχουν οδηγηθεί στο δεύτερο από τους προαναφερθέντες τρόπους διαχείρισης, που είναι η ανάθεση των ελέγχων σε αυστηρά διαπιστευμένους τρίτους φορείς, με απαίτηση να διαθέτουν σοβαρή και αξιόπιστη ασφαλιστική εγγύηση για τις υπηρεσίες που προσφέρουν.

Άρθρο του ΓΙΩΡΓΟΥ ΚΟΥΤΙΝΑ*

* Ο Γ. Κουτίνας είναι μηχανικός ΕΜΠ και ENSPM Γαλλίας. Δραστηριοποιείται ως εμπειρογνώμων ασφαλίσεων με εξειδίκευση στις ασφαλίσσεις επιχειρηματικών κινδύνων, επαγγελματικής αστικής ευθύνης και τεχνικών έργων. Είναι διευθύνων σύμβουλος της ΚΟΥΤΙΝΑΣ ΑΕ - Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων, εξουσιοδοτημένοι ανταποκριτές των Lloyd's. (www.gkoutinas.gr).

Ο ρόλος της ασφάλισης

Ο γραφών έχει επανειλημμένα αναφερθεί στον καταλυτικό ρόλο που μπορεί να έχει ο θεσμός της ασφάλισης στη διασφάλιση της ποιότητας κατασκευών. Αναλύοντας την πρακτική εμπειρία άλλων ευρωπαϊκών χωρών, διαφαίνεται πως η ασφάλιση μπορεί να λειτουργήσει θετικά ως συστηματική απαίτηση για:

* «Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης» των συμβούλων παροχής υπηρεσιών (μελέτη, διοίκηση/επιβλεψη, έλεγχος κατασκευής) και

* Ασφαλιστική κάλυψη της «10ετούς Εγγύησης Κατασκευής» για λογαριασμό του ιδιοκτήτη/χρηματοδότη, εργολάβου κατασκευαστή και των υπεργολάβων του.

Στην Ευρώπη

Προς τούτο, ίσως δε θα ήταν σκόπιμο να μελετήσουμε και να αντιγράψουμε παραδοσιακά αναπτυγμένες χώρες, όπως η Γαλλία, η Γερμανία ή η Αγγλία, αλλά χώρες όπως η Ισπανία ή η Ιταλία. Σχετικά, αξίζει να επισημανθεί το παράδειγμα της Ισπανίας, η οποία, αφού μελέτησε το μοντέλο της Γαλλίας σε ό,τι αφορά το σύστημα παραγωγής κτηριακών έργων, πήρε τα θετικά στοιχεία και διαμόρφωσε ένα πιο σύγχρονο σύστημα, προσδιορίζοντας με αντικειμενικότητα το ρόλο και τις ευθύνες των διαφόρων φορέων που μετέχουν στην κατασκευή.

Συγκεκριμένα, διαμόρφωσε κατάλληλο σύστημα ελέγχων ποιότητας και εγγυήσεων για το τελικό αποτέλεσμα προς όφελος του καταναλωτή-χρήστη των έργων. Δηλαδή, εκείνου ο οποίος σε τελευταία ανάλυση πληρώνει την ποιότητα και «την πληρώνει» για τη μη ποιότητα! Κάτι το οποίο θα πρέπει να αποτελεί βασικό μέλημα της πολιτείας, που μεριμνά και ενδιαφέρεται για την ασφάλεια και ευημερία των πολιτών της.

Ίσως είναι σκόπιμο, τώρα που βιώνουμε πολιτική, κοινωνική και οικονομική κρίση, να ενεργοποιηθούν δυνάμεις ικανές για ανατροπή και ανασυγκρότηση με γνώμονα σύγχρονες ευρωπαϊκές λύσεις, δοκιμασμένες στην πράξη για τα θετικά αποτελέσματά τους.