



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

Ποιοτική διασφάλιση στα ιδιωτικά έργα. Κοινωνικό-οικονομικό κόστος και προτάσεις θεσμικής και οργανωτικής αντιμετώπισης.



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΜΑΡΙΑ ΧΑΤΖΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ: ΒΑΡΕΛΙΔΗΣ ΓΙΩΡΓΟΣ, ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
ΡΟΥΣΙΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ, ΕΡΓ.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΗΣ

ΑΘΗΝΑ 2011



ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΘΗΒΩΝ 250 & Π. ΡΑΛΛΗ, 122 44 ΑΙΓΑΛΕΩ, ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 210-5381215, Fax: 210-5381214

Περίληψη

Η συγκεκριμένη πτυχιακή εργασία, έχει να κάνει με τη διασφάλιση της ποιότητας των ιδιωτικών έργων. Συγκεκριμένα, αναλύεται το κοινωνικό και οικονομικό καθεστώς που επικρατεί στον τομέα των ιδιωτικών κατασκευαστικών επιχειρήσεων, οι λόγοι που οδήγησαν στη διαμόρφωση του κατασκευαστικού τομέα όπως είναι σήμερα, και πραγματοποιείται ένας έλεγχος της κατάστασης που επικρατεί, αλλά και που επικρατούσε κατά τα περασμένα έτη, προκειμένου να σχηματιστεί μια σφαιρική άποψη πάνω στον τομέα των κατασκευών. Στη συνέχεια πραγματοποιείται έρευνα με ερωτηματολόγια ,και παρουσιάζονται τα αποτελέσματα μέσα από πίνακες και διαγράμματα, έτσι ώστε να δούμε με ποιόν τρόπο λειτουργούν και διαρθρώνονται οι μικρομεσαίες ιδιωτικές κατασκευαστικές επιχειρήσεις, τι πρακτικές ακολουθούν ανάλογα με την οργάνωσή τους, την κοστολόγησή των έργων τους και την ποιότητα του τελικού παραγόμενου υλικού, αν ακολουθούν τη νομοθεσία κλπ.

Τέλος, καταλήγουμε σε κάποια συμπεράσματα με βάση το σύνολο της έρευνας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.Εισαγωγή

1.1 Εισαγωγή

1.2 Στόχος

2. Βιβλιογραφική Ανασκόπηση

2.1. Τρόποι απόκτησης κατοικίας, στεγαστική πολιτική

και ο θεσμός της αντιπαροχής

2.1.1 Τρόποι απόκτησης κατοικίας

2.1.2 Στεγαστική πολιτική

2.1.3 Ο θεσμός της αντιπαροχής

2.2. Τρόποι πληρωμής και οικονομική κρίση

2.3. Η έλλειψη θεσμικού πλαισίου και ο ρόλος του ΤΕΕ

2.4. Μητρώα Κατασκευαστών ιδιωτικών έργων

2.5. Η Ευρωπαϊκή Ένωση

3. Μεθοδολογία της έρευνας

3.1. Εισαγωγή

3.2. Ανάλυση στοιχείων ερωτηματολογίου

3.3 Διαδικασία διεξαγωγής της έρευνας

4. Αποτελέσματα της έρευνας

4.1 Ειδικότητες και αριθμός ατόμων που απασχολούνται σε μικρομεσαίες κατασκευαστικές επιχειρήσεις

4.2 Εγγεγραμμένοι μηχανικοί στην κατηγορία οικοδομικών έργων του ΜΕΚ

4.3 Ίδια κεφάλαια εταιρείας

4.4 Τρόπος χρηματοδότησης των έργων

4.5. Υπάρχοντα τμήματα στις εταιρείες

- 4.6 Είδη έργων δραστηριοποίησης των εταιρειών
- 4.7 Είδη εργασιών
- 4.8 Αντιπαροχές
- 4.9 Μέγεθος έργων
- 4.10 Κατασκευαζόμενα κτίρια
- 4.11 Περιοχή δράσης της εταιρείας
- 4.12 Εργατικό δυναμικό
- 4.13 Κριτήρια επιλογής εργατικού δυναμικού
- 4.14 Εργασίες και εξειδίκευση προσωπικού
- 4.15 Ασφάλιση εργαζομένων
- 4.16 Συνεργεία εταιρειών

5. Συμπεράσματα

Παράρτημα 1

Βιβλιογραφία

1. Εισαγωγή

1.1 Εισαγωγή

Η οικοδομική δραστηριότητα υπήρξε και εξακολουθεί να είναι, αν όχι η σημαντικότερη, μία από τις σημαντικότερες οικονομικές δραστηριότητες της χώρας μας. Αυτό οφείλεται κυρίως στην μακρά παράδοση για απόκτηση ιδιωτικής κατοικίας που υπάρχει στη χώρα μας αλλά και σε ανασφάλεια για επενδύσεις σε άλλες δραστηριότητες. Συνεπώς υπάρχει αυξημένη επιχειρηματική δραστηριότητα στον κλάδο της κατασκευής κατοικιών.

Η έλλειψη κατάλληλου θεσμικού πλαισίου και βασικών τεχνικών προϋποθέσεων που χαρακτηρίζει την κατασκευή των ιδιωτικών έργων, παράλληλα με την απαίτηση και τη συνεχή επιθυμία των χρηματοδοτών για μείωση του κόστους, την εκμετάλλευση του οικοπέδου πέραν του νομίμου καθώς και την πρόθεση του ιδιοκτήτη να οικοδομήσει παραπάνω από τα προβλεπόμενα (μελέτη και οικοδομική άδεια), έχει ως αποτέλεσμα την καταστρατήγηση των περισσότερων μελετών, με άμεσες επιπτώσεις στην ποιότητα του τελικού προϊόντος.

Παρόμοια φαινόμενα παρατηρούνται όχι μόνο σε κατασκευές που προορίζονται για εκμετάλλευση αλλά και σε κατασκευές που προορίζονται για ιδιόχρηση. Στην περίπτωση όμως αυτή κύρια αιτία είναι η επιθυμία και η προσπάθεια του ιδιοκτήτη να οικοδομήσει περισσότερα από τα προβλεπόμενα με βάση την μελέτη και την οικοδομική του άδεια, συνήθως έπειτα από κακή πληροφόρηση του από άτομα μη σχετικά με την τεχνική επιστήμη.

Συνεπώς, ένα σημαντικό πρόβλημα που τίθεται στον τομέα των κατασκευών είναι η διασφάλιση της ποιότητας των ιδιωτικών έργων, μέσω μιας θεσμοθετημένης διαδικασίας παραγωγής του έργου. Το πρόβλημα της έλλειψης ελέγχου στον τομέα των ιδιωτικών κατασκευών προϋπήρχε εδώ και πολλά χρόνια.

Η ασάφεια λοιπόν που προκύπτει από τον μη καθορισμό των ρόλων όλων των συμμετεχόντων στην παραγωγή των έργων, λειτουργεί κατά των μηχανικών, καθώς είναι γνωστό πως οι νόμοι που διέπουν τον τεχνικό και κατασκευαστικό κλάδο, προστατεύουν τον ιδιοκτήτη και τους εργολάβους. Συνεπώς είναι απαραίτητη η ποιοτική διασφάλιση των ιδιωτικών έργων.

1.2 Στόχος

Στόχος της εργασίας αυτής είναι η παρουσίαση της δομής, λειτουργίας και διάρθρωσης των μικρών και μεσαίων ιδιωτικών κατασκευαστικών εταιρειών, καθώς και τις πρακτικές που ακολουθούν σχετικά με την οργάνωση τους, την κοστολόγηση των έργων τους και την ποιότητα του τελικού παραγόμενου προϊόντος. Πιο συγκεκριμένα, θα προσπαθήσουμε να εξετάσουμε σε βάθος τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις στον κλάδο των κατασκευών, τόσο στο θεωρητικό κομμάτι, μέσω της βιβλιογραφίας, όσο και στο πρακτικό κομμάτι, μέσα από την έρευνα που διεξήχθη στα πλαίσια αυτής της πτυχιακής εργασίας.

Στην παρούσα εργασία αρχικά γίνεται μία γενική περιγραφή του προβλήματος, περιγράφοντας την σημερινή κατάσταση και παραθέτοντας ιστορικά και νομικά στοιχεία τα οποία συντέλεσαν στη διαμόρφωση του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα στην Ελλάδα. Στη συνέχεια γίνεται παρουσίαση της διαδικασίας εύρεσης και εφαρμογής της μεθοδολογίας που ακολουθήθηκε για τη διεξαγωγή της έρευνας. Έπειτα, περιγράφεται η εφαρμογή της προαναφερθείσας μεθοδολογίας και τα αποτελέσματα της. Τέλος, παρατίθενται τα συμπεράσματα που διεξήχθησαν από την ανάλυση και τη σύγκριση των αποτελεσμάτων.

Για την πραγματοποίηση της έρευνας χρησιμοποιήθηκαν ερωτηματολόγια, τα οποία συντάχθηκαν από εμάς. Επιλέχθηκαν ερωτήσεις που αφορούν μικρομεσαίες κατασκευαστικές επιχειρήσεις όσον αναφορά τον τρόπο λειτουργίας και διάρθρωσής τους, τα κεφάλαια που διαθέτουν, τις εργασίες που αναλαμβάνουν, το εργατικό δυναμικό που διαθέτουν και τον τρόπο ασφάλισης του.

Οι εταιρείες που συμμετείχαν εδρεύουν στην περιοχή της Αττικής και η επιλογή τους προέκυψε ως εξής: ανοίγοντας τον Χρυσό οδηγό, επιλέχθηκαν οι εταιρείες όπου στη λίστα κατείχαν ζυγό αριθμό. Στη συνέχεια, επικοινωνήσαμε μαζί τους αρχικά τηλεφωνικά.

Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί πως υπήρξαν αρκετά προβλήματα στην διεξαγωγή της έρευνας, καθώς στην πλειοψηφία των ερωτηθέντων, δεν υπήρχε διάθεση συνεργασίας. Συγκεκριμένα, υπήρχε άρνηση συμπλήρωσης του σχετικού ερωτηματολογίου και πολλές φορές άσχημη αντιμετώπιση. Ένας άλλος παράγοντας πού κατέστησε δυσκολότερη την εύρεση σχετικών πληροφοριών ήταν η έλλειψη προγενέστερων ερευνών πάνω στο συγκεκριμένο ζήτημα.

Ο βασικός σκοπός της εργασίας είναι να προκύψουν κάποια αξιόπιστα συμπεράσματα για την κατάσταση που επικρατεί στην χώρα μας στον κλάδο αυτό, όπως από πόσα άτομα διαρθρώνεται μια μικρομεσαία επιχείρηση, τι είδους εργασιών αναλαμβάνει, αν χρησιμοποιεί εξειδικευμένο προσωπικό για τις διάφορες εργασίες, πως ασφαλίζει τους εργαζομένους της αν διαθέτει δικά της συνεργεία, κ.α.

2. Βιβλιογραφική ανασκόπηση

2.1. Τρόποι απόκτησης κατοικίας, στεγαστική πολιτική και ο θεσμός της αντιπαροχής

2.1.1 Τρόποι απόκτησης κατοικίας

Όπως όλοι γνωρίζουμε, μία από τις πρωταρχικές ανάγκες των ανθρώπων είναι αυτή της στέγασης, η οποία καλύπτεται είτε με την ενοικίαση είτε με την κατασκευή κατοικίας. Το καθεστώς ενοικίασης είναι μια βασική παράμετρος τόσο για την μελέτη των στεγαστικών συνθηκών όσο και για το ζήτημα της κατοικίας γενικότερα και συνδέεται άμεσα με τις βαθμιαίες, αλλά ριζικές διαφοροποιήσεις του τρόπου παράγωγης και κατανάλωσης της κατοικίας. Αγροτικοί πληθυσμοί μετακινήθηκαν μαζικά προς τις πόλεις στις μετέπειτα ανεπτυγμένες βιομηχανικές χώρες, γεγονός το οποίο δημιούργησε τις προϋποθέσεις ανάπτυξης σε μεγάλη κλίμακα της ενοικίασης ως διέξοδο στην δυσκολία πρόσβασης των πληθυσμών αυτών σε καθεστώς ιδιοκατοίκησης στο χώρο της πόλης (Παπαδοπούλου – Συμεωνίδου, 1987).

Οι πιθανοί τρόποι απόκτησης ιδιοκατοικούμενης κατοικίας είναι οι εξής: η αγορά, η αντιπαροχή, η αυτοστέγαση, η κληρονομιά και παρόμοιες με αυτήν μορφές όπως προίκα, γονική παροχή κ.λ.π. και τέλος η παροχή κατοικίας από το κράτος. Φυσικά μπορεί να υπάρξει συνδυασμός των παραπάνω τρόπων για την απόκτηση κατοικίας όπως για παράδειγμα με κληρονομιά, αγορά και αυτοστέγαση. Με βάση έρευνα που έχει πραγματοποιηθεί και παρουσιάζεται από το Ε.Κ.Κ.Ε και την Αναστασία Κουβέλη, στο βιβλίο « Μέσες συνθήκες στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, Αθήνα 1998» οι διάφοροι τρόποι απόκτησης κατοικίας κατανέμονται ως εξής:

Την πρώτη θέση έχει με 41,0% η αγορά, ακολουθεί με αρκετή διαφορά η αυτοστέγαση η οποία ανέρχεται σε 28,9%. Στην Τρίτη θέση με ποσοστό 25,2% είναι η κληρονομιά και οι συναφείς με αυτή μορφές όπως είναι η δωρεά, η προίκα, και η γονική παροχή, ποσοστό λίγο κατώτερο από αυτό της αυτοστέγασης. Με αυτούς τους τρόπους απέκτησαν την κατοικία τους το 92,6%. Οι άλλοι τρόποι είναι σαφώς περιθωριακοί.

Η αντιπαροχή συμμετέχει μόνο με 3,9% στην απόκτηση ιδιοκατοικούμενης κατοικίας ενώ η παροχή έτοιμης κατοικίας από το κράτος είναι ασήμαντη, αντιπροσωπεύοντας μόνο το 2,0%.

Τρόπος απόκτησης κατοικίας	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Αγορά	373.400	41,01%
Αυτοστέγαση	262.800	28,86%
Αντιπαροχή	35.900	3,94%
Κληρονομιά	229.700	25,23%
Κρατική Παροχή	17.800	1,95%
Συνδυασμοί	904.700	99,35%
Μη δηλώσαντες	5.900	0,65%
ΣΥΝΟΛΟ	910.600	100,00%

Πίνακας 2.1. Πηγή: Μέσες συνθήκες στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, Αθήνα 1998

Αν και η αντιπαροχή θεωρείται από πολλούς ο κινητήριος μοχλός για την παραγωγή κατοικιών αυτό δεν γίνεται να επιβεβαιώνεται μέσα από τα στοιχεία της συγκεκριμένης έρευνας. Το 3,9% των κατοικιών που αποκτήθηκαν με αντιπαροχή παρουσιάζει το ποσοστό των σημερινών ιδιοκατοικούντων που απέκτησαν την κατοικία τους με αντιπαροχή. Δεν συμπεριλαμβάνονται οι κατοικίες που κατασκευάστηκαν με αντιπαροχή αλλά στη συνέχεια αποκτήθηκαν από τους σημερινούς ιδιοκτήτες τους με αγορά ή κληρονομιά.

2.1.2 Στεγαστική πολιτική

Είναι ευρέως γνωστό, πως η στεγαστική πολιτική της χώρας μας υστερεί των υπολοίπων χωρών της Ε.Ε. και από κάποιους μπορεί να θεωρηθεί και ανύπαρκτη. Η κρατική στεγαστική πολιτική, με βάση την δραστηριότητα των κρατικών στεγαστικών φορέων, αφορά τα εξής σημεία του ζητήματος της κατοικίας.

- Εάν η κρατική δραστηριότητα εκφράζεται με τη μορφή κατασκευής κατοικιών, έχει άμεσες συνέπειες στο κόστος και στην ποιότητα της κατοικίας. Στην περίπτωση παροχής δανείων, οι όροι δανειοδότησης καθορίζουν και τις συνέπειες για το κόστος ενώ οι συνέπειες για την ποιότητα καθορίζονται από το αν η παροχή του δανείου είναι δεσμευτική ως προς προκαθορισμένα ποιοτικά πρότυπα.
- Αφορά την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών συγκεκριμένων κοινωνικών στρωμάτων. Παρατηρώντας τα κριτήρια καθορισμού των δικαιούχων, γίνεται φανερή η κοινωνικοπολιτική σκοπιμότητα της κρατικής αυτής παρέμβασης.
- Οι όροι παροχής των δανείων και οι συνθήκες παραγωγής κατοικιών επηρεάζουν όλη την οικοδομική δραστηριότητα και κατ' επέκταση την γενικότερη οικονομική κατάσταση.
- Με βάση την έκταση της κρατικής δραστηριότητας, οι παραπάνω συνέπειες είναι καθοριστικές για τις διάφορες πλευρές του στεγαστικού ζητήματος ή παραμένουν περιθωριακές. (Αναστασία Κουβέλη, Δημήτρης Οικονόμου 1985)

Η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής τόσο απέναντι στα κοινωνικά στρώματα που την έχουν ανάγκη όσο και στην δημιουργία δημόσιων κτιρίων, είναι ένα από τα θέματα που προϋπήρχαν εδώ και πάρα πολλά χρόνια. Το πρόβλημα ξεκινά από τον 19^ο αιώνα, όπου η δαπάνηση χρημάτων για κατασκευή δημοσίων έργων ήταν δευτερεύον ζήτημα για το ελληνικό κράτος. Από το 1880 και μετά οι δημόσιες επενδύσεις και τα δημόσια έργα πολλαπλασιάζονται. Ωστόσο πολλά από τα δημόσια κτίρια που κάθε κράτος είναι υποχρεωμένο να οικοδομήσει, χτίστηκαν σε πολύ μεγάλο ποσοστό από ιδιωτικές χορηγήσεις. (Κωνσταντίνος Τσουκαλάς, Κοινωνική ανάπτυξη και κράτος , 1986)

Είναι χαρακτηριστικό πώς το σύνολο των δαπανών για την ανέγερση κτιρίων κατά την τετραετία 1856-1859 δεν ξεπερνούσε τις 100.000 δρχ. το χρόνο ενώ για παράδειγμα η προσφορά του Στουρνάρα για την ανέγερση του Πολυτεχνείου (προσφορά η οποία στη συνέχεια συμπληρώθηκε από άλλες χορηγήσεις) ξεπερνούσε τις 500.000 δρχ. (Δημητρακόπουλος Οδυσσέας, 1975)

Από όλα τα παραπάνω, είναι φανερό πως η στεγαστική πολιτική από μέρους του ελληνικού κράτους, υπήρξε δευτερεύον ζήτημα τόσο στον δημόσιο όσο και στον ιδιωτικό τομέα.

2.1.3 Ο θεσμός της αντιπαροχής

Είναι γνωστό πως η δυσκολία απόκτησης κατοικίας, λόγω της έλλειψης στεγαστικής πολιτικής, οδήγησε στο φαινόμενο της αντιπαροχής, ένα φαινόμενο που εμφανίστηκε αποκλειστικά στην Ελλάδα. Η αντιπαροχή είναι ουσιαστικά μια ανταλλαγή σε είδος. Ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου εκχωρεί οικοδομήσιμη γη στον κατασκευαστή. Ο κατασκευαστής με τη σειρά του παρέχει στον ιδιοκτήτη ένα ποσοστό έτοιμης οικοδομικής επιφάνειας ενώ το υπόλοιπο το κρατάει για επιχειρηματική εκμετάλλευση. Ένας πληρέστερος ορισμός θα ήταν ο εξής: « Πρόκειται για ένα μοντέλο αναπαραγωγής του εδάφους και χρηματοδότησης για παραγωγή κτιριακού προϊόντος με τρόπο μεταπρατικό, που αποβλέπει στην προσπόριση οικονομικού οφέλους υπό μορφή δομημένου χώρου ή ενίοτε χρηματικού ποσού και δομημένου χώρου, ανάλογα με τη συμφωνία ιδιοκτήτη – κατασκευαστή.» (Βαρελίδης Γιώργος, 2007)

Ο κατασκευαστής θεωρείται ο κύριος συντελεστής στην αντιπαροχή και ο οικοπεδούχος ανεξάρτητη παράμετρος. Ο οικοπεδούχος παρέχει στην επιχείρηση το οικόπεδό του με αντάλλαγμα ένα μέρος από το παραγόμενο προϊόν, το οποίο έχει προκαθοριστεί σύμφωνα με την αξία του αστικού εδάφους τη δεδομένη χρονική στιγμή. Το σημαντικό με τη μέθοδο δόμησης της αντιπαροχής είναι πως ο κατασκευαστής δεν καταβάλλει κάποιο χρηματικό κεφάλαιο για την αγορά οικοπέδου αλλά αντιθέτως εξοικονομεί και ένα μεγάλο μέρος του κατασκευαστικού κόστους από προπωλήσεις του αναπαραγόμενου χώρου, πολλές φορές πριν ολοκληρωθεί ή ακόμα και πριν ξεκινήσει η κατασκευή.

Αυτό που χαρακτηρίζει τη μέθοδο της αντιπαροχής είναι πως οι απαιτήσεις σε κεφάλαιο όλων των άμεσα ή έμμεσα εμπλεκομένων στην παραγωγική διαδικασία, είναι ελάχιστες. Αυτό συμβαίνει διότι ουσιαστικά οι μελλοντικοί χρήστες-αγοραστές του παραγόμενου χώρου, “αναπτύσσουν” έναν μηχανισμό σταδιακής χρηματοδότησης.

Η αντιπαροχή οικοπέδων με σκοπό τη δημιουργία διαμερισμάτων είναι ένα ελληνικό φαινόμενο που δεν υφίσταται σε άλλα μέρη, τουλάχιστον όχι με αυτήν τη μορφή και σε αυτήν την έκταση. Η εμφάνισή της τοποθετείται περίπου στα τέλη της δεκαετίας του '50 και αυτό διότι χρησιμοποιήθηκε έντονα στην Ελλάδα κατά τη μεταπολεμική περίοδο.

Υπήρξε η κύρια λύση στο οξύ στεγαστικό ζήτημα που προκλήθηκε στις μεγαλουπόλεις και κυρίως στην Αθήνα, λόγω της τεράστιας συσσώρευσης πληθυσμού σε αυτήν, λόγω της Μικρασιατικής καταστροφής το 1922 (230.000 ομογενείς πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία) και της καταστροφής χιλιάδων χωριών και κωμοπόλεων που προκάλεσε ο Β' Παγκόσμιος Πόλεμος (1940-1945) και ο Εμφύλιος Πόλεμος (1946-1949). Η οικοδόμηση της Αθήνας στηρίχθηκε στη μέθοδο της αντιπαροχής, με όλα τα μειονεκτήματα που της έχουν κατά καιρούς καταλογίσει (άναρχη δόμηση, τεράστιες πολυκατοικίες).

«Η έννοια της αντιπαροχής ξεκίνησε ουσιαστικά από την Αθήνα. Η γέννηση της όμως προκλήθηκε από διάφορα ιστορικά γεγονότα, τα οποία συντέλεσαν στην αρχή της αντιπαροχής.

Στα τέλη του 19ου αιώνα η Αθήνα, πρωτεύουσα του νέου ελληνικού κράτους από το 1834, θα συμπληρώσει την αρχιτεκτονική και πολεοδομική της συγκρότηση, αναδεικνύοντας παράλληλα τα μοναδικά αρχαία της μνημεία. Είναι πλέον μια ελκυστική πόλη με αξιόλογα δημόσια κτίρια, που οφείλονται στη γενναιοδωρία των πλούσιων Ελλήνων της διασποράς, και ειδικά τις εξοχές. Αυτή την περιορισμένη σε έκταση Αθήνα των 200.000 κατοίκων, με τα διώροφα ή τριώροφα το πολύ σπίτια περιτριγυρισμένα από κήπους και αυλές, παρέδωσε ο 19ος αιώνας στον 20^ο.

Από τις αρχές του 20ού αιώνα έως το 1922, που ο πληθυσμός της αγγίζει τις 500.000 κατοίκους, η Αθήνα γίνεται ο μοχλός αλλά και ο κύριος αποδέκτης των ιστορικών αλλαγών της χώρας. Έπειτα από δύο νικηφόρους Βαλκανικούς Πολέμους, αυτούς του 1912 και 1913, η ελληνική επικράτεια διπλασιάστηκε. Ο Ελευθέριος Βενιζέλος με το ανορθωτικό του έργο και η εισαγωγή πληθώρας νεωτερισμών στην καθημερινή ζωή των Αθηναίων θα φέρουν την πόλη τους πλησιέστερα προς τα ευρωπαϊκά της πρότυπα.

Το αισιόδοξο κλίμα της δεκαετίας του 1910 ευνοεί τη συστηματική προσπάθεια για το σχεδιασμό του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας.

Το σταμάτημα των απρογραμμάτιστων επεκτάσεων του σχεδίου της πόλης, η "κοσμογονία" των πολεοδομικών σχεδίων για την Αθήνα -σχέδια Ludwig Hoffmann, Thomas Mawson, Αριστείδη Μπαλάνου, Στυλιανού Λελούδα και Πέτρου Καλλιγά-, η ίδρυση του Υπουργείου Συγκοινωνίας το 1914, η έναρξη λειτουργίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών το 1917, η σύσταση του Ανώτατου Τεχνικού Συμβουλίου το 1919, στο οποίο συμμετείχαν προσωπικότητες του τεχνικού κόσμου της χώρας, η εισαγωγή του οπλισμένου σκυροδέματος στην οικοδομική πρακτική και το διάταγμα του 1919 που ευνοούσε τα πολυώροφα κτίρια κατοικίας, αποτελούν χαρακτηριστικές εκφράσεις της πολιτικής βούλησης για αστικοποίηση δυτικού τύπου.

Ο νέος αιώνας βρίσκει τη πόλη οργανωμένη με μεγάλοπνοους πολεοδομικούς σχεδιασμούς στα σκαριά. Μια σειρά όμως από ιστορικά γεγονότα ανέτρεψαν τα πλάνα και οδήγησαν σε άλλα μονοπάτια.

Από τη Μικρασιατική καταστροφή του 1922 μέχρι το τέλος του Ελληνοϊταλικού πολέμου ο πληθυσμός της Αθήνας αυξάνεται κατά 145,4% και να ανέρχεται το 1940 σε 1.124.109 κατοίκους. Η αντιμετώπιση του οξύτατου στεγαστικού προβλήματος των 230.000 ομογενών προσφύγων από τη Μικρά Ασία και των μεταναστών από την επαρχία και το εξωτερικό οδήγησαν ουσιαστικά στην ακύρωση των πολεοδομικών σχεδιασμών της δεκαετίας του 1910.

Παρά το σημαντικό έργο της πολιτείας για την οργανωμένη προσφυγική και λαϊκή στέγη, η εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση αποτελεί λύση ανάγκης για μεγάλη μερίδα των οικονομικά ασθενέστερων μετοίκων. Την στέγαση των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων αναλαμβάνει η ιδιωτική επιχειρηματική πρωτοβουλία, η οποία ευνοείται από μια σειρά οικονομικών μέτρων και νομοθετικών ρυθμίσεων. Έτσι στις κεντρικές συνοικίες της Αθήνας εδραιώνεται ο τύπος της αστικής πολυκατοικίας και κάνει την εμφάνισή του το ιδιότυπο σύστημα της αντιπαροχής.

Η απόκλιση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής της πορείας από εκείνες των άλλων ευρωπαϊκών πόλεων εντείνεται κατά την περίοδο 1950-80. Αυτό οφείλεται κυρίως στην ραγδαία αύξηση του πληθυσμού της ελληνικής πρωτεύουσας κατά 220% περίπου και στον περιορισμένο ρυθμιστικό ρόλο της πολιτείας.

Η Αθήνα ανακατασκευάζεται από την ιδιωτική πρωτοβουλία με το σύστημα της αντιπαροχής. Οι συνοικίες πλημμυρίζουν από πολυκατοικίες και το ιστορικό της κέντρο αφανίζεται. Η επέκταση της πόλης γίνεται χωρίς σχέδιο με αυθαίρετη δόμηση.

Η δημογραφική σταθερότητα των δεκαετιών του 1980 και '90 και οι ευνοϊκότερες συγκυρίες θα διαφοροποιήσουν αρκετά την κατάσταση.

Μια θετική εξέλιξη, η οποία συμβαδίζει με τις διεθνείς τάσεις, είναι η αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου, οι αστικές αναπλάσεις, η αποκατάσταση και αξιοποίηση ιστορικών κτιρίων. Αντίθετα, η μαζική φυγή των 3.000.000 περίπου "νεφόπληκτων" Αθηναίων από τις υποβαθμισμένες συνοικίες του κέντρου προς την περιφέρεια και τις ακτές θα επιδεινώσουν την άναρχη αστικοποίηση και την περιβαλλοντική υποβάθμιση του λεκανοπεδίου της Αττικής.» (Η ανακάλυψη της σύγχρονης αρχιτεκτονικής, www.culture2000.tee.gr)

Το ποσοστό που αναλογεί στους οικοπεδούχους, δεν υπήρξε σταθερό κατά το πέρασμα των χρόνων. Τις δεκαετίες του 1960 και του 1970 το ποσοστό ήταν γύρω στο 20% με 30%. Στη δεκαετία του 1980 αντιστοιχούσε στο 30 με 40%. Σήμερα είναι γύρω στο 50% και σε κάποιες ακραίες περιπτώσεις 60%.



Πηγή www.buildnet.gr

Κύρια αιτία του φαινομένου της αντιπαροχής υπήρξε η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής από μέρους του ελληνικού κράτους. Η ελληνική πολιτεία δεν ανέπτυξε συγκεκριμένη στεγαστική πολιτική, όπως άλλα κράτη, και το βασικότερο δεν υπήρξε παραγωγή κοινωνικής κατοικίας, προκειμένου να δοθεί φθηνό σπίτι στους πολίτες.

Πέραν των προσπαθειών του Ο.Ε.Κ. και της στέγασης των προσφύγων, η στεγαστική πολιτική δεν εστιάστηκε στην παραγωγή κατοικιών από το κράτος και στη συνέχεια την πώληση ή ενοικίαση τους από τους πολίτες σε χαμηλές τιμές, όπως έγινε σε χώρες σαν την Γερμανία. Αντίθετα βασίστηκε σε ιδιωτική πρωτοβουλία και στην τυχόν οικονομική βοήθεια που θα μπορούσαν να λάβουν οι πολίτες από τις τράπεζες μέσω του δανεισμού. (Κουβέλη 1995)

Η οικοδομή αποτέλεσε επί σειρά ετών την κύρια οικονομική δραστηριότητα της χώρας και όλα δείχνουν ότι παραμένει σε ηγετική θέση.

Γιατί, παρά το γεγονός ότι ο ελληνικός δείκτης κατοικίας είναι από τους υψηλότερους στην Ευρώπη, η οικοδομική δραστηριότητα συνεχίζεται με υψηλούς ρυθμούς, με αποτέλεσμα να έχουν ξεπεραστεί κατά πολύ οι μέσοι δείκτες της Ευρώπης.

Όσο για την ποιότητα των οικοδομών στην Ελλάδα, εκτιμάται από τους ειδικούς επιστήμονες ως ανώτερη των αντιστοίχων οικοδομών των άλλων ευρωπαϊκών χωρών, ιδιαίτερα στις πολυτελείς κατασκευές.»(Το Βήμα, άρθρο, 1998)

Ο ιδιωτικός κατασκευαστικός τομέας γνώρισε μεγάλη άνθηση και ανάπτυξη, από τη μαζική κατασκευή πολύ κατοικιών μέσω της αντιπαροχής, χωρίς όμως να υφίσταται συγκεκριμένη νομοθεσία και ο απαραίτητος έλεγχος ποιότητας και προδιαγραφών, με αποτέλεσμα ο κάθε κατασκευαστής να λειτουργεί με βάση το συμφέρον του. Αυτό οδήγησε στον εκτροχιασμό της κατάστασης στον ιδιωτικό τομέα.

Η «εφεύρεση» της αντιπαροχής, που εφαρμόστηκε κατά παγκόσμια πρωτοτυπία στην Ελλάδα, φαίνεται πως ήταν η κυριότερη συνδρομή της πολιτείας στη στέγαση του πληθυσμού σε εποχές που πράγματι υπήρχε έλλειψη στέγης. Το μέτρο ισχύει ως σήμερα και λειτουργεί στην παραγωγή κατοικιών.

Η αντιπαροχή έχει συμπληρώσει πάνω από μισό αιώνα ζωής από τότε που "θεσπίστηκε". Μέχρι σήμερα, αν και ο τρόπος αυτός βοήθησε στη στέγαση, με σχετικά χαμηλό κόστος, πολλών οικογενειών οδήγησε σε άναρχη δόμηση και μεγάλη αλλαγή του αστικού τοπίου μιας περιοχής, καθώς στην πλειοψηφία τους τα κτίρια που κατασκευάζονταν ήταν πολυώροφα, αρχιτεκτονικά ελλειπή και χωρίς χαρακτήρα. Πλέον τα μέτρα είναι πιο αυστηρά με την εφαρμογή των συντελεστών δόμησης αλλά και όρων στο τρόπο κατασκευής κτιρίων προσπαθώντας να διατηρήσουν το ύφος και το χρώμα που έχουν κάποιες περιοχές.

2.2. Τρόποι πληρωμής και οικονομική κρίση

Ο βασικός τρόπος πληρωμής των ιδιωτικών κατασκευών είναι συνήθως μέσω της χορήγησης στεγαστικών δανείων από μέρους των τραπεζών. Ωστόσο τα τελευταία χρόνια, λόγω της οικονομικής κρίσης που ταλανίζει την παγκόσμια αγορά, το ποσοστό κατασκευής ή αγοράς νεόδμητων κατοικιών, έχει μειωθεί κατά πολύ. Αναλυτές της αγοράς εκτιμούν ότι η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας οφείλεται τόσο στην πιστωτική στενότητα, όσο και στο χαμηλό ηθικό των αγοραστών. Επίσης οφείλεται στις προσδοκίες για μεγαλύτερη μείωση τιμών και κυρίως στην ύπαρξη σημαντικού αδιάθετου αποθέματος κατοικιών και επαγγελματικών ακινήτων που σύμφωνα με εκτιμήσεις έρευνας του Ο.Π.Α. κυμαίνεται από 200.000 ως 270.000 στο σύνολο της χώρας.(ΣΑΤΕ, 2010) Η πτωτική τάση στον τομέα των κατασκευών φαίνεται και μέσα από τα ποσοστά χορήγησης στεγαστικών δανείων, ακόμα και όταν το επιτόκιο είναι χαμηλότερο από ότι παλιότερα.. Συγκεκριμένα:



Τρόπος χρηματοδότησης κατοικίας	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Ίδια εισοδήματα	503.400	79,39%
Συνάλλαγμα	57.800	9,12%
Καταθέσεις στο στεγαστικό ταμείο	8.100	1,28%
Εφάπαξ	14.700	2,32%
Εκποίηση περιουσίας	95.600	15,08%
Δάνειο από συγγενείς	16.600	2,62%
Δάνειο από στεγαστικό φορέα	91.300	14,40%
Τραπεζικό δάνειο	64.100	10,11%
Δάνειο από εργοδότη	4.700	0,74%
Δωρεά συγγενών	70.900	11,18%
Άλλος τρόπος	11.600	1,83%
Ίδια εισοδήματα και εκποίηση περιουσίας	0	0,00%
Ίδια εισοδήματα και δάνειο στεγαστικού φορέα	0	0,00%
Ίδια εισοδήματα και τραπεζικό δάνειο	0	0,00%
Ίδια εισοδήματα και δωρεά συγγενών	0	0,00%
Άλλοι συνδυασμοί	272.200	42,93%
Μη δηλώσαντες	7.800	1,23%
ΣΥΝΟΛΟ	634.100	100,00%

Πίνακας 2.2. Πηγή: Μέσες συνθήκες στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, Αθήνα 1998

Από τον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε πως ο κύριος τρόπος χρηματοδότησης της κατοικίας είναι με ίδια εισοδήματα, τόσο σε περίπτωση αγοράς όσο και σε περίπτωση αυτοστέγασης. Στα ίδια εισοδήματα συμπεριλαμβάνονται οι καταθέσεις στην τράπεζα και ταχυδρομικό ταμειούχιο, οι αποταμιεύσεις άλλης μορφής, όπως και τα τρέχοντα εισοδήματα του νοικοκυριού.

Τη δεύτερη θέση κατέχει η χρηματοδότηση με συνδυασμό περισσότερων διαφορετικών τρόπων με ποσοστό που ανέρχεται σε 42,9%, ποσοστό το οποίο απέχει κατά πολύ από τη χρηματοδότηση με ίδια αποκλειστικά εισοδήματα.

Στη συνέχεια παρατηρούμε πως ακολουθεί η χρηματοδότηση με ίδια εισοδήματα του νοικοκυριού σε συνδυασμό με κάποιον άλλο τρόπο χρηματοδότησης. Συγκεκριμένα: το σύνολο των συνδυασμών ανέρχεται σε 30,5% και αποτελείται από τους ακόλουθους τρόπους πληρωμής: 1) Ίδια εισοδήματα και δάνειο από στεγαστικό φορέα (10,3%). 2) Ίδια εισοδήματα και εκποίηση περιουσιακών στοιχείων. 3) Ίδια εισοδήματα και ενίσχυση ή δωρεά από γονείς ή άλλους συγγενείς (6,6%). 4) Ίδια εισοδήματα και τραπεζικό δάνειο (6,2%). Άλλοι τρόποι χρηματοδότησης συμμετέχουν με αρκετά όμως χαμηλά ποσοστά. Συγκεκριμένα, ακολουθούν με 5,6% η χρηματοδότηση με εισαγωγή συναλλάγματος, με 3,9% η χρηματοδότηση που βασίζεται στην εκποίηση περιουσιακών στοιχείων και με 2,1% η χρηματοδότηση της αγοράς ή της αυτοστέγασης με δάνειο από κάποιον στεγαστικό φορέα. (Κουβέλη 1998)

Η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, μπορεί να αναλυθεί βάση του Δείκτη Παραγωγής Οικοδομικών Έργων (κτιρίων). Ο Δείκτης Παραγωγής Οικοδομικών Έργων (κτιρίων) περιλαμβάνει μια σειρά από εργασίες που καλύπτουν όλη τη διαδικασία, από την αρχή έως την τελική ανέγερση ενός ακινήτου. Ο εν λόγω δείκτης θεωρείται ο πιο αξιόπιστος για την απεικόνιση των μεταβολών στην εγχώρια οικοδομική δραστηριότητα, αφού τα στοιχεία του προκύπτουν από απευθείας έρευνα στις κατασκευαστικές εταιρείες και αναφέρονται σε πραγματοποιηθείσα κατασκευαστική δραστηριότητα. Με βάση λοιπόν τον δείκτη παραγωγής οικοδομικών έργων, παρατηρείται πως από το 2003 έως το 2007, υπάρχει μια διαρκής πτωτική τάση, με τη συνολική μείωση να φτάνει το 31%. Αναστροφή της τάσης παρατηρείται την περίοδο 2007/6 (+9%) και το 2008/7 (+4,6%), ωστόσο, από το Γ' τρίμηνο του 2008 και μετά η οικοδομική δραστηριότητα μειώνεται διαρκώς ως και το Γ' τρίμηνο του 2009, καταγράφοντας τα χαμηλότερα επίπεδα της περιόδου 2003-2009. Το Γ' τρίμηνο του 2009 η τιμή του δείκτη περιορίστηκε στο 73, δηλαδή, μειωμένη κατά 17,6% έναντι του αντίστοιχης τιμής του Γ' τριμήνου του 2008. (ΣΑΤΕ, 2010)

Η άνοδος των τιμών κατοικιών που σημειώθηκε την τελευταία 10ετία ήταν υπερβολική και υπερβαίνει κατά πολύ τις μεταβολές του κατά κεφαλήν Διαθέσιμου Εισοδήματος των νοικοκυριών, του κόστους κατασκευής κατοικιών και του πληθωρισμού.

Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται σε κάποιο βαθμό στην αύξηση της ζήτησης λόγω μείωσης των επιτοκίων, αλλά κυρίως στην περιορισμένη προσφορά που ώθησε τις τιμές των οικοπέδων και τα ποσοστά αντιπαροχής στα ύψη, καθώς και στην κερδοσκοπία των εμπλεκομένων στο κατασκευαστικό κύκλωμα (εργολάβοι, συνεργεία, μεσίτες, προμηθευτές, κ.τ.λ.). Το σοβαρότερο πρόβλημα της Ελληνικής αγοράς εντοπίζεται σήμερα στην αδυναμία προσαρμογής της στις νέες συνθήκες αγοράς που δημιουργεί η παγκόσμια οικονομική κρίση, η πιστωτική στενότητα, η στάση αναμονής των αγοραστών και η υπερβάλλουσα προσφορά λόγω του μεγάλου οικιστικού αποθέματος. Το χάσμα που δημιουργήθηκε τα τελευταία χρόνια μεταξύ των τιμών ακινήτων και της πραγματικής οικονομίας είναι δύσκολο να κλείσει λόγω των στρεβλώσεων της αγοράς που δεν επιτρέπουν μια νέα ισορροπία προσφοράς-ζήτησης. Η χαμηλή ζήτηση και η ύπαρξη μεγάλου αδιάθετου αποθέματος ακινήτων δεν δικαιολογούν τις τρέχουσες τιμές οι οποίες διατηρούνται υψηλές λόγω της ισχυρής διαπραγματευτικής δυνατότητας πολλών εργολάβων που προέρχεται από τα υπερκέρδη που αποκόμισαν την τελευταία 10ετία. Και ενώ στη χώρα μας δεν δημιουργήθηκε «φούσκα ακινήτων» όπως σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες (Μ. Βρετανία, Ισπανία, Ιρλανδία) υπάρχουν οι συνθήκες για συρρίκνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας για τα επόμενα χρόνια.

2.3. Η έλλειψη θεσμικού πλαισίου και ο ρόλος του ΤΕΕ

Η έλλειψη θεσμικού πλαισίου το οποίο θα καθορίζει επακριβώς τις ευθύνες και τις αρμοδιότητες όλων των εμπλεκομένων, οδήγησε τον τομέα των κατασκευών στην διαμόρφωσή του, όπως όλοι των γνωρίζουμε μέχρι τώρα. Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, είχε επισημάνει από πολύ νωρίς την ανάγκη ύπαρξης ενός σύγχρονου θεσμικού πλαισίου αλλά και μηχανισμού εφαρμογής του, έτσι ώστε να είναι δυνατός ο έλεγχος της αξιοπιστίας όλων των παραγόντων που συμμετέχουν στην παραγωγή του οικοδομικού έργου και η αντίστοιχη κατανομή των αρμοδιοτήτων και ευθυνών όλων.

Ως αποτέλεσμα όλων αυτών των προσπαθειών ήταν η θεσμοθέτηση το 2000 εξουσιοδότησης με το άρθρο 22 § 8 του Γ.Ο.Κ., διάταξης με την οποία «καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων». Αξίζει να παραθέσουμε το ακριβές περιεχόμενο της διάταξης και τις θέσεις του ΤΕΕ πάνω στο συγκεκριμένο ζήτημα:

« 8. (*) α) Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.

β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις, οι ευθύνες κ.α.

- του κυρίου του έργου
- του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών
- του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα κατασκευών
- του γενικού εργολάβου του έργου
- του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη
- των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών
- των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών
- των κατά περίπτωση αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών και των στελεχών τους.

γ) Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Δια του ίδιου προεδρικού διατάγματος ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών.

Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.

δ) Με απόφαση του υπουργού περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προσδιορίζονται τα έργα στα οποία ορίζεται απαραίτητως « Τεχνικός Υπεύθυνος Εργοταξίου» με κριτήρια το μέγεθος, το κόστος και τις τεχνικές ιδιαιτερότητές τους.

ε) Με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα έργα για τα οποία τηρείται απαραίτητως «Βιβλίο Εξέλιξης Εργασιών». Η ίδια απόφαση καθορίζει τις λεπτομέρειες για τη σύνταξη και τήρηση του βιβλίου.

Μέχρι σήμερα δεν εκδόθηκε κανένα από τα προβλεπόμενα από το άρθρο αυτό Προεδρικά Διατάγματα. Κατόπιν σχετικής οδηγίας της Ε.Ε. είχε εκδοθεί νωρίτερα το Π.Δ. 305/96 με τίτλο «Προδιαγραφές ασφάλειας και Υγείας που πρέπει να εφαρμόζονται στα προσωρινά ή κινητά εργοτάξια...»

Το προεδρικό διάταγμα προσπαθεί να αντιμετωπίσει τα θέματα Ασφάλειας με βάση τα ευρωπαϊκά δεδομένα τα οποία συμπεριλαμβάνουν οργανωμένα εργοτάξια, πιστοποιημένα συνεργεία, εργολάβους και υπεργολάβους καθώς και παράγοντες όπως π.χ. «συντονιστή ασφαλείας και υγείας», «τεχνικούς ασφαλείας» κ.α. Στην πραγματικότητα όμως αυτά δεν υφίστανται στην συντριπτική πλειοψηφία των τρεχόντων οικοδομικών έργων που αποτελούν το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας.

Η εφαρμογή του συγκεκριμένου Προεδρικού διατάγματος περιορίζεται σε μεγάλα εργοτάξια, «ανακαλύπτεται» σε περιπτώσεις ατυχημάτων και περιορίζεται στην υπογραφή τυποποιημένων ΣΑΥ και ΦΑΥ από τον μελετητή ή τον επιβλέποντα κατά τη διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών.

Τα θεσμικά ανύπαρκτα πρόσωπα που αναφέρονται στο Π.Δ. υποκαθίστανται από την άποψη των ευθυνών από τον επιβλέποντα μηχανικό.

Αυτός ήταν και ένας από τους λόγους για τους οποίους ήταν και είναι αναγκαία η εφαρμογή της μεταγενέστερης διάταξης των άρθρων 22 § 8 του Γ.Ο.Κ.

Σχετικό με τη θεσμοθέτηση του ρόλου του επιβλέποντα και μελετητή μηχανικού, από την άποψη τουλάχιστον των καθηκόντων του (Αρθ. 91 κεφ. Γ696/74) και των αντίστοιχων αμοιβών, είναι και το Π.Δ. 696/74 για τις αμοιβές και τις προδιαγραφές των μελετών, στις οποίες φυσικά δεν περιλαμβάνονται τα πρόσθετα καθήκοντα με τα οποία έχουν έμμεσα επιφορτιστεί ο επιβλέπων, αλλά και ο μελετητής, με τις διατάξεις του Π.Δ. 305/96.

Επομένως, είναι απαραίτητη η θεσμοθέτηση διατάξεων κατ' εξουσιοδότηση του Αρθρ. 22 § 8 του Γ.Ο.Κ. που να καθορίζει τα ακόλουθα:

2.1 Για τον κύριο του έργου πρέπει να οριστεί:

α) Η κλίμακα και το είδος του έργου για το οποίο είναι επιτρεπτή η υποκατάσταση του έργου δηλαδή τα όρια της αυτεπιστασίας.

β) Στην παραπάνω περίπτωση της αυτεπιστασίας ποια είναι τα καθήκοντα του κύριου του έργου από την άποψη της τήρησης των μέτρων ασφαλείας και της διαχείρισης του έργου. Ενδεικτικά αναφέρουμε την επιλογή πιστοποιημένων υπεργολάβων, την τήρηση ημερολογίου για την πιστοποίηση της συμμετοχής τους στην παραγωγή του έργου, την επιμέλεια της τήρησης των μέτρων ασφαλείας εργαζομένων, κοινού.

γ) Τον ορισμό του κυρίου του έργου που δεν είναι αναγκαστικά ο ιδιοκτήτης του έργου όπως για παράδειγμα συμβαίνει στις συμβάσεις αντιπαροχής.

δ) Τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις του κυρίου του έργου στην περίπτωση ανάθεσης της κατασκευής σε γενικό εργολάβο.

2.2. Για τον μελετητή μηχανικό τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις του.

Ενδεικτικά αναφέρουμε τα όρια της ευθύνης του για τροποποιήσεις κατά τη διάρκεια της κατασκευής, τα όρια των υποχρεώσεων του και τις αντίστοιχες αμοιβές για εργασίες που δεν περιλαμβάνονται σε μελετητικό αντικείμενο όπως π.χ. η διαχείριση της διαδικασίας έκδοσης αδειών και των εγκρίσεων τρίτων, η υποχρέωση ή όχι σύνταξης μελετών ασφαλείας και υγείας (ΣΑΥ, ΦΑΥ) , η σύνταξη των τελικών κατασκευαστικών σχεδίων κ.α., τα όρια της ευθύνης για τις μελέτες που συντάσσει.

2.3. Για τον επιβλέποντα μηχανικό τα καθήκοντα, οι υποχρεώσεις του και τα όρια των ευθυνών του.

Η γενική αναφορά του Π.Δ. 696/74 των υποχρεώσεων του επιβλέποντα σε σχέση με τις προβλεπόμενες με το ίδιο Π.Δ. αμοιβές είναι ανεπαρκείς γιατί δεν προβλέπει όλες τις απαιτούμενες με τις σημερινές συνθήκες εργασίας κατά την παραγωγή του οικοδομικού έργου και δεν αναφέρεται στον επιμερισμό των ευθυνών στους υπόλοιπους παράγοντες του έργου με αποτέλεσμα ο επιβλέπων (ο μόνος για τον οποίο ορίζονται καθήκοντα να θεωρείται και ο μοναδικός υπεύθυνος εφ' όρου ζωής από όλους τους φορείς όπως Επιθεώρηση Εργασίας, Αστυνομία, Πολεοδομία και δικαστές) για ότι συμβαίνει κατά τη διαδικασία κατασκευής αλλά και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του έργου.

2.4. Για τον γενικό εργολάβο πρέπει να ορισθούν:

α) ποιοί έχουν το δικαίωμα άσκησης αυτής της δραστηριότητας (εμπειρία, μορφωτικό επίπεδο)

β) πως ορίζεται ο γενικός εργολάβος και κυρίως πως διαχωρίζεται από την ιδιότητα του υπεργολάβου ή του τεχνίτη έτσι ώστε η ιδιότητα του γενικού εργολάβου να αποκτήσει νομική υπόσταση.

γ) τα καθήκοντα και οι υποχρεώσεις του σε σχέση με την ευθύνη της ποιότητας και της ασφάλειας της κατασκευής, το χρονικό όριο ευθύνης του και την τεκμηρίωση της συμμετοχής του στο συγκεκριμένο έργο, ανεξάρτητα από τις αστικές ευθύνες που απορρέουν από τυχόν συμβάσεις ανάθεσης και ανάληψης του συγκεκριμένου έργου.

δ) Τα ίδια ισχύουν με τον περιορισμό του είδους της εργασίας και για τους υπεργολάβους αλλά και τους τεχνίτες που ασχολούνται με τις επί μέρους εργασίες.

Για όλους τους παραπάνω παράγοντες που εμπλέκονται στην διαδικασία παραγωγής του οικοδομικού έργου πρέπει να θεσμοθετηθεί και το είδος των τυχόν διοικητικών κυρώσεων, που συναρτώνται με την Άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος τους και τους φορείς επιβολής των κυρώσεων αυτών.

Πρέπει να σημειωθεί ότι διοικητικές κυρώσεις οι οποίες μάλιστα πρέπει να είναι δρακόντειες, προβλέπονται με το ισχύον σήμερα νομικό καθεστώς μόνο για τους θεωρούμενους μοναδικούς υπεύθυνους επιβλέποντες μηχανικούς με τάση μάλιστα αυξήσεως τους σε απολύτως απαράδεκτα όρια με τον υπό τροποποίηση νόμο 3212.»

Βασική όμως προϋπόθεση για να αποκτήσουν πρακτική εφαρμογή και υπόσταση οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του ΤΕΕ είναι τουλάχιστον η σύνταξη μητρώων για όλους τους εμπλεκόμενους στην διαδικασία παραγωγής του οικοδομικού έργου εκτός του κύριου του έργου. Σύμφωνα με το ΤΕΕ « Η εγγραφή στα μητρώα πρέπει να γίνεται με στάθμιση της ικανότητας εκτέλεσης του συγκεκριμένου έργου ή εργασίας και να πιστοποιείται με σχετική άδεια άσκησης του αντίστοιχου επαγγέλματος.

Κριτήρια πρέπει να είναι η τεχνική ικανότητα, η εμπειρία, το γνωσιολογικό υπόβαθρο και ενδεχομένως η αξιοπιστία περί την άσκηση του επαγγέλματος για τους αναλαμβάνοντες και οικονομικές ευθύνες εργολάβους και υπεργολάβους.»

2.4. Μητρώα Κατασκευαστών ιδιωτικών έργων

Ένας ακόμα παράγοντας που συντέλεσε στην διαμόρφωση του ιδιωτικού τομέα κατασκευών, έτσι όπως όλοι τον γνωρίζουμε σήμερα, είναι η έλλειψη μητρώου κατασκευαστών ιδιωτικών έργων. Στον δημόσιο τομέα, υπάρχουν τάξεις πτυχίων μηχανικών, ανάλογα με τα έργα τα οποία έχουν αναλάβει. Συγκεκριμένα, τα πτυχία ανεξαρτήτων μελετητών και γραφείων διακρίνονται σε τόσες κατηγορίες όσες και οι κατηγορίες των μελετών. Για κάθε κατηγορία μελέτης το μελετητικό πτυχίο έχει τάξη που καθορίζεται από το ελάχιστο δυναμικό που απαιτείται από την παραγρ. 3 του άρθρου 8 του Ν.716/77. Κάθε μελετητής γράφεται στο Μητρώο Μελετητών της Γ.Ε.Μ. με κάποιο δυναμικό που υπολογίζεται σε μονάδες που εξαρτώνται από την πείρα του μελετητή σε μελέτες, επιβλέψεις, και κατασκευές συναφών έργων και των χρόνων από την απόκτηση του διπλώματος όπως αναφέρεται παρακάτω:

Μία (1) μονάδα: Ο μελετητής που ανεξάρτητα της πείρας του έχει συμπληρώσει τέσσερα -4- χρόνια από την απόκτηση του διπλώματος του.

Δύο (2) μονάδες: Ο μελετητής που έχει αποδεδειγμένη ανάλογη ικανοποιητική πείρα και έχει συμπληρώσει οκτώ -8- χρόνια από την απόκτηση του διπλώματος του.

Τρεις (3) μονάδες: Ο μελετητής που έχει αποδεδειγμένη ανάλογη ικανοποιητική πείρα και έχει συμπληρώσει δώδεκα -12 χρόνια από την απόκτηση του διπλώματος του. Σαν δυναμικό ενός γραφείου μελετών σε κάθε κατηγορία μελέτης λαμβάνεται το άθροισμα των δυναμικών των μελετητών μελών του γραφείου στην ίδια κατηγορία.

Για κάθε τάξη πτυχίου απαιτούνται τα παρακάτω ελάχιστα δυναμικά:

Πτυχίο Α' τάξης: Αυτό χορηγείται σε μελετητές με δυναμικό μία μονάδα.

Πτυχίο Β' τάξης: Αυτό χορηγείται σε μελετητές με δυναμικό δύο μονάδων.

Πτυχίο Γ' τάξης: Αυτό χορηγείται σε μελετητές με δυναμικό τριών μονάδων.

Πτυχίο Δ' τάξης: Αυτό χορηγείται σε γραφεία Μελετών που είναι εγγεγραμμένα στο Μητρώο Γραφείων Μελετών που έχουν δυναμικό τουλάχιστον επτά μονάδων και διαθέτουν στην αντίστοιχη κατηγορία τουλάχιστον ένα μελετητή με πτυχίο Γ' τάξης και ένα μελετητή σε πτυχίο Β' τάξης τουλάχιστον.

Πτυχίο Ε' τάξης: Αυτό το πτυχίο χορηγείται σε Γραφεία Μελετών εγγεγραμμένα στο Μητρώο Γραφείων Μελετών που έχουν δυναμικό τουλάχιστον δώδεκα μονάδες και διαθέτουν στην αντίστοιχη κατηγορία του πτυχίου δύο μελετητές κατόχους πτυχίου Γ' τάξης και ένα κάτοχο Β' τάξης τουλάχιστον.

Στον ιδιωτικό τομέα ωστόσο, δεν υπάρχει έλεγχος και πιστοποίηση των κατασκευών. Η δημιουργία Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων (ΜΗ.Κ.Ι.Ε.) απασχολεί τον κλάδο για περισσότερο από 30 χρόνια. Οι προσπάθειες θέσπισης του ήταν πολλαπλές χωρίς καμία ουσιαστικά να γίνει πραγματικότητα. . Είναι γνωστό ότι σήμερα τα ιδιωτικά έργα στην πλειοψηφία τους κατασκευάζονται με αυτεπιστασία από τον κύριο του έργου, ο οποίος στην ουσία αναλαμβάνει τον ρόλο του γενικού εργολάβου. Είναι επίσης γνωστό ότι τις περισσότερες φορές ο επιβλέπων μηχανικός περιορίζεται στον έλεγχο των εργασιών μέχρι την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού, αφήνοντας τα υπόλοιπα στον κύριο του έργου, σε φίλους και συγγενείς. Σε γενικές γραμμές, η κατάσταση που επικρατεί σήμερα στον τομέα των κατασκευών χαρακτηρίζεται από τον μη έλεγχο. Οι επιβλέποντες των έργων κάνουν υπεύθυνες δηλώσεις οι οποίες γίνονται αποδεκτές από του παραλήπτες των έργων και αφορούν το περιτύπωμα της οικοδομής ,τις αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες και άλλα στοιχεία., όπου στην πλειοψηφία τους είναι αναξιόπιστες και μη έγκυρες. Το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων και διάφορες εσωτερικές αλλαγές είναι σύνηθες φαινόμενο που επικρατεί στον τομέα των ιδιωτικών κατασκευών, είτε πριν είτε μετά τις δηλώσεις. Η έλλειψη πιστοποίησης των συντελεστών της κατασκευής του έργου με μόνο πιστοποιημένο άτομο σ' αυτήν τον επιβλέποντα διαχέει τις ευθύνες δημιουργίας των αυθαιρέτων με αποτέλεσμα ούτε να μπορούν να αποδοθούν αλλά και ούτε να αναζητούνται. Η μη εφαρμογή των εντολών του ΓΟΚ 85 για την πιστοποίηση των συντελεστών του έργου έχει επιφέρει την μεγαλύτερη αναστάτωση στον χώρο των κατασκευών. Η πιστοποίηση αυτή είναι ένα ζήτημα που απασχολεί τον κλάδο των κατασκευών δεκαετίες και αποτελεί πάγιο αίτημα. Το ΤΕΕ έχει προτείνει τη σύνταξη μητρώων όχι μόνο για τους μηχανικούς αλλά και για τους τεχνίτες και τους Υπεργολάβους. Συγκεκριμένα:

« **Μητρώο Τεχνιτών:** Η τεχνική ικανότητα και η εμπειρία του εργατοτεχνικού προσωπικού αποτελεί βασική προϋπόθεση για την εξασφάλιση της ποιότητας στην κατασκευή. Ζητούμενο είναι η δημιουργία προϋποθέσεων και υποδομής για την πιστοποίηση του εργατοτεχνικού προσωπικού.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. (έρευνα εργατικού δυναμικού 2001) η συνολική απασχόληση στον τομέα της κατασκευής ανέρχεται σε 284.752 άτομα, από τα οποία μόνο 22.000 διαθέτουν πτυχία Ανώτερης Τεχνικής Επαγγελματικής Εκπαίδευσης και άνω. Στον αριθμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται οι αλλοδαποί που απασχολούνται στις κατασκευές. Το εργατοτεχνικό δυναμικό της χώρας που απασχολείται στις κατασκευές αποτελείται ως επί το πλείστον από εμπειροτέχνες.

Δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία για την εξειδίκευση ανά κατασκευαστικό κλάδο, ή τα υπάρχοντα στοιχεία είναι αμφίβολης αξιοπιστίας, η δε προέλευση και απομάκρυνση ατόμων εμφανίζει «δυναμικό χαρακτήρα»

Το εργατοτεχνικό προσωπικό αποτελεί τη βάση της κατασκευαστικής βιομηχανίας, του ισχυρότερου ίσως κλάδου της Εθνικής Οικονομίας. Η επάρκεια στελεχών ανά κατασκευαστικό τομέα και η στάθμη εμπειρίας και εξειδίκευσής τους είναι βασικής σημασίας για την κατασκευαστική βιομηχανία.

Απαιτείται λοιπόν η καταγραφή του εργατοτεχνικού δυναμικού με τη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων από διάφορες πηγές και η σταδιακή δημιουργία μιας εθνικής βάσης δεδομένων, με στοιχεία ειδικότητας, εμπειρίας και εντοπιότητας.

Αυτή η βάση δεδομένων, το μητρώο εργατοτεχνικών, θα πρέπει να συντηρείται και να ενημερώνεται. Στους δε εγγεγραμμένους θα χορηγείται πιστοποιητικό ειδικότητας-βαθμίδας εμπειρίας. Το Μητρώο θα αποτελέσει σημαντικό εργαλείο για την οργάνωση των προγραμμάτων επαγγελματικής κατάρτισης και την προώθηση προσωπικού προς ειδικότητες που εμφανίζουν ελλείψεις.

Μητρώο Υπεργολάβων: Ο υπεργολάβος αποτελεί τον βασικό συντελεστή στην παραγωγή των τεχνικών έργων. Γενικά, η υπεργολαβική ανάθεση του έργου αποτελεί σήμερα τον κανόνα, τόσο στην κατασκευή όσο και στην μεταποίηση.

Ο πιστοποιημένος κατασκευαστής στο ΜΗ.Κ.Ι.Ε. ούτως ή άλλως θα χρησιμοποιήσει υπεργολάβους, οι οποίοι θα πρέπει να είναι επίσης πιστοποιημένοι, δηλαδή να έχουν συμπεριληφθεί σε ένα μητρώο Υπεργολάβων με βάση συγκεκριμένες απαιτήσεις αποδοχής και κατάταξης.

Η πιστοποίηση συνεπάγεται θεσμοθέτηση διαδικασίας αξιολόγησης και δημιουργία μητρώου υπεργολάβων (Μ.Υ.Π.) για όλες τις φάσεις της κατασκευής του οικοδομικού έργου όπως κατασκευή οπλισμένου σκυροδέματος, τοιχοποιίες, επιχρίσματα, μηχανολογικές εγκαταστάσεις κλπ.

Πιστοποιημένοι υπεργολάβοι είναι σήμερα μόνο οι Υδραυλικοί, Εγκαταστάτες Ηλεκτρολόγοι, εγκαταστάτες και τεχνικοί συντήρησης ανελκυστήρων και εγκαταστάτες Φ.Α.

Η αδειοδότηση των υδραυλικών έχει θεσμοθετηθεί με το Π.Δ. 38/91. Προβλέπονται επτά κατηγορίες αδειών για τους υδραυλικούς οι οποίες με βάση το Π.Δ. δίδονται μόνον σε αποφοίτους τεχνικών σχολών. Ανώτατο συλλογικό όργανο των υδραυλικών αποτελεί η Ομοσπονδία Βιοτεχνών Υδραυλικών Ελλάδος (Ο.Β.Υ.Ε.) η οποία επιδεικνύει σημαντική δραστηριότητα στην επιμόρφωση και τεχνική υποστήριξη των μελών της (διοργάνωση σεμιναρίων, εκδόσεις τεχνικών εγχειριδίων, ιστοσελίδα με εκτεταμένο ενημερωτικό υλικό).

Το επάγγελμα του Εγκαταστάτη Ηλεκτρολόγου είναι κατοχυρωμένο από το 1934 με τον Ν. 6422/34 και με σχετικά διατάγματα που έχουν εκδοθεί έκτοτε. Οι αδειούχοι Εγκαταστάτες Ηλεκτρολόγοι είναι εγγεγραμμένοι σε Νομαρχιακά Μητρώα και έχουν κατά νόμο δυνατότητα ανάληψης Δημόσιων Έργων. Ανώτατο κλαδικό όργανο των Εγκαταστατών Ηλεκτρολόγων αποτελεί η Πανελλήνια Ομοσπονδία Σωματείων Εργοληπτών Ηλεκτρολόγων (Π.Ο.Σ.Ε.Η.). Η Π.Ο.Σ.Ε.Η. ιδρύθηκε το 1974 και αποτελεί μέρος της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εργοληπτών Ηλεκτρολόγων (Α.Ι.Ε.). Κατά συνέπεια δεν απαιτείται καμία πρόσθετη ρύθμιση για τους κλάδους αυτούς, αλλά απλώς πρέπει να ενταχθούν στο ενιαίο Μητρώο Υπεργολάβων.

Παρόλα αυτά, η πολιτεία έχει αδιαφορήσει με πρόσχημα την έλλειψη προσωπικού και έτσι δεν υπάρχει έλεγχος στην πλειοψηφία των κατασκευών. Αύτη η κατάσταση, έχει δώσει άτυπα το «δικαίωμα» σε πολλούς κατασκευαστές ιδιωτικών έργων να προβαίνουν σε παρανομίες με κύρια μέριμνα το κέρδος τους, δημιουργώντας κατασκευές μη ασφαλείς και πολλές φορές επικίνδυνες για το κοινωνικό σύνολο και στην καλύτερη περίπτωση, αρχιτεκτονικά ελλείψεις και μη βιώσιμες.

Όμως η πολιτεία άργησε να καταλάβει την αναγκαιότητα της καθιέρωσης του πιστοποιημένου υπεύθυνου κατασκευαστή Ιδιωτικών Έργων ο οποίος θα έχει την Τεχνική γνώση και την απαιτούμενη εμπειρία και οργάνωση για την άρτια κατασκευή ενός Ιδιωτικού Έργου, πράγμα που θα έχει ως αποτέλεσμα την ποιοτική αναβάθμιση του και την διασφάλιση της περιουσίας του φορέα - ιδιώτη ιδιοκτήτη του έργου αλλά και του Κοινωνικού Συνόλου γενικότερα.. Μόλις τον Σεπτέμβριο του 1999 και ύστερα από τον καταστρεπτικό σεισμό που έγινε στο κέντρο της Αθήνας, άρχισε να γίνεται αντιληπτή η αναγκαιότητα της από μέρους του κράτους.

Ωστόσο τον τελευταίο καιρό, το υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ προχωρά στην καθιέρωση Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Εργων (ΜΗΚΙΕ) στο οποίο θα κατατάσσονται οι τεχνικές εταιρείες που ασχολούνται με την κατασκευή πολυκατοικιών, βιομηχανικών κτιρίων και άλλων επενδύσεων του ιδιωτικού τομέα. Ταυτόχρονα επιβάλλει στις εταιρείες ιδιωτικών έργων να διαθέτουν συγκεκριμένο αριθμό πτυχίων μηχανικών, με βάση και το αναχρονιστικό μοντέλο που ισχύει σήμερα για τους εργολάβους δημοσίων έργων. Οι τελευταίοι είναι υποχρεωμένοι να διαθέτουν συγκεκριμένο αριθμό πτυχίων.

«Η καθιέρωση του μητρώου κατασκευαστών ιδιωτικών έργων είχε επιχειρηθεί και στο παρελθόν, αλλά η τότε ηγεσία του υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ αναγκάστηκε να υποχωρήσει υπό το βάρος των σοβαρών αντιδράσεων από τις επιχειρήσεις. Το επιχείρημα, τότε και τώρα, είναι ότι το Μητρώο θα βοηθήσει στη βελτίωση της ποιότητας των έργων και στην καλύτερη εποπτεία μιας αγοράς η οποία είναι πολλαπλάσια σε μέγεθος από τα δημόσια έργα. Σύμφωνα με το προσχέδιο του προεδρικού διατάγματος, στο ΜΗΚΙΕ είναι υποχρεωμένες να εγγραφούν όλες οι εταιρείες που εκτελούν ιδιωτικά έργα (ακόμα και οι ατομικές), αλλά εξαιρούνται όσες εκτελούν έργα όπου το ελάχιστο κόστος οικοδομής (με βάση την οικοδομική άδεια) δεν υπερβαίνει τα 20.000 ευρώ. Οι εταιρείες που εγγράφονται στο ΜΗΚΙΕ κατατάσσονται σε έξι τάξεις, κατά το πρότυπο του ΜΕΕΠ, δηλαδή του μητρώου στο οποίο εγγράφονται σήμερα οι εργολήπτες δημοσίων έργων. Στην 5η και 6η τάξη εγγράφονται αποκλειστικά επιχειρήσεις με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας.

Τα κριτήρια για την εγγραφή μιας κατασκευαστικής εταιρείας στις έξι τάξεις του ΜΗΚΙΕ είναι η στελέχωση της επιχείρησης, η κατοχή ανάλογης εμπειρίας από την κατασκευή έργων και η οικονομική της δυνατότητα. Το προεδρικό διάταγμα περιγράφει αναλυτικά πόσους μηχανικούς (πτυχία) πρέπει να απασχολεί κάθε εταιρεία ανάλογα με την τάξη στην οποία κατατάσσεται, ενώ προβλέπει ότι θα πρέπει να προσλαμβάνουν και μηχανικούς άλλων ειδικοτήτων (πέραν από τους πολιτικούς μηχανικούς και τους ηλεκτρολόγους - μηχανολόγους) στην περίπτωση που το έργο έχει ειδικές απαιτήσεις. Το προεδρικό διάταγμα αναφέρει ότι για την εγγραφή στις δύο πρώτες τάξεις δεν απαιτείται κατασκευαστική εμπειρία.

Για την τρίτη τάξη απαιτείται εμπειρία 3.000 τετραγωνικών μέτρων (πρέπει η εταιρεία να έχει κατασκευάσει κτίρια συνολικής επιφάνειας 3.000 τ.μ., για την τέταρτη τάξη 7.200 τ.μ., για την πέμπτη 15.000 τ.μ. και για την έκτη 30.000 τ.μ.

Το κατώτερο όριο ιδίων κεφαλαίων που πρέπει να διαθέτει η επιχείρηση προκειμένου να καταταγεί στην αντίστοιχη τάξη ορίζεται σε 100.000 ευρώ για την πρώτη, 150.000 ευρώ για τη δεύτερη, 300.000 ευρώ για την τρίτη, 700.000 ευρώ για την τέταρτη, δύο εκατομμύρια ευρώ για την πέμπτη και τέσσερα εκατομμύρια ευρώ για την έκτη τάξη. Επιπλέον, το 30% των ιδίων κεφαλαίων πρέπει να καλύπτεται από ακίνητη περιουσία (γήπεδα, οικόπεδα, κτίρια) που ανήκει στην κυριότητα της εταιρείας. Τέλος, η σχέση καθαρής θέσης προς σύνολο υποχρεώσεων, όπως αναγράφονται στον ισολογισμό της εταιρείας (που υποχρεωτικά θα ελέγχεται από ορκωτούς ελεγκτές).» (Κόλλιας, 2006)

Τα πτυχία ανά κατηγορία εταιρείας ιδιωτικών έργων

ΠΡΩΤΗ ΤΑΞΗ: Ένα στέλεχος Α' βαθμίδας ΜΕΚ, κατηγορίας οικοδομικών

ΔΕΥΤΕΡΗ ΤΑΞΗ: Ένα στέλεχος Β' βαθμίδας ΜΕΚ ή δύο στελέχη Α' βαθμίδας, κατηγορίας οικοδομικών

ΤΡΙΤΗ ΤΑΞΗ: Ένα στέλεχος Γ' βαθμίδας ΜΕΚ ή δύο στελέχη Β' βαθμίδας ή ένα στέλεχος Β' βαθμίδας και δύο στελέχη Α' βαθμίδας, κατηγορίας οικοδομικών.

ΤΕΤΑΡΤΗ ΤΑΞΗ: Ένα στέλεχος Δ' βαθμίδας ΜΕΚ ή δύο στελέχη Γ' βαθμίδας ή ένα στέλεχος Γ' βαθμίδας και δύο στελέχη Β' βαθμίδας ή ένα στέλεχος Γ' βαθμίδας και ένα στέλεχος Β' βαθμίδας και δύο στελέχη Α' βαθμίδας, κατηγορίας οικοδομικών.

ΠΕΜΠΤΗ ΤΑΞΗ: Δύο στελέχη Δ' βαθμίδας ΜΕΚ ή ένα στέλεχος Δ' βαθμίδας και δύο στελέχη Γ' βαθμίδας ή ένα στέλεχος Δ' βαθμίδας και ένα στέλεχος Γ' βαθμίδας και δύο στελέχη Β' βαθμίδας.

ΕΚΤΗ ΤΑΞΗ: Τρία στελέχη Δ' βαθμίδας ΜΕΚ ή δύο στελέχη Δ' βαθμίδας και δύο στελέχη Γ' βαθμίδας ή δύο στελέχη Δ' βαθμίδας και ένα στέλεχος Γ' βαθμίδας και δύο στελέχη Β' βαθμίδας, κατηγορίας οικοδομικών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι εταιρείες της Ε' και ΣΤ' τάξης θα υποχρεούνται να διαθέτουν και στελέχη που είναι εγγεγραμμένα στην κατηγορία ηλεκτρομηχανολογικών του ΜΕΚ, ενώ αντίστοιχες συνεργασίες πρέπει να συνάπτουν και οι εταιρείες της Δ' τάξης όταν εκτελούν έργα μεγάλου εμβαδού.

2.5. Η Ευρωπαϊκή Ένωση

Όλες οι Ευρωπαϊκές χώρες (Ισπανία, Ηνωμένο Βασίλειο, Κύπρος, Πορτογαλία κλπ) διαθέτουν εδώ και χρόνια τέτοιου είδους μητρώα κατανομής ευθυνών και υποχρεώσεων.

Αρκετές είναι οι χώρες όπου ανεξάρτητοι οργανισμοί δραστηριοποιούνται εδώ και δεκαετίες πάνω στη ρύθμιση θεμάτων που αφορούν την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα. Συνήθως αυτοί οι οργανισμοί είναι μη κερδοσκοπικοί, με στόχο την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών που αποσκοπούν στη βελτίωση της ποιότητας των ιδιωτικών έργων. Στα αντικείμενά τους περιλαμβάνεται:

- ⇒ Η τήρηση «Μητρώου κατασκευαστών» προκειμένου να καταχωρούνται και να ελέγχονται οι κατασκευές
- ⇒ Η επεξεργασία των προτύπων κατασκευής
- ⇒ Η επιθεώρηση των κατασκευών

- ⇒ Η δημιουργία κινήτρων προκείμενου να ενθαρρύνονται οι κατασκευαστές έτσι ώστε να υιοθετούν καλύτερες και σωστότερες κατασκευαστικές πρακτικές
- ⇒ Η παροχή ασφάλισης αλλά και εγγυήσεων τόσο στις νέες κατασκευές όσο και στις προσθήκες.

Οι οργανισμοί αυτοί είναι κυρίως αυτοχρηματοδοτούμενοι και σχετικώς ανεξάρτητοι, εποπτεύονται όμως από την πολιτεία προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των βασικών τους αρχών. Συνήθως τα μέλη των συγκεκριμένων οργανισμών είναι κατασκευαστές οι οποίοι διαθέτουν οικονομική επιφάνεια και τεχνική επάρκεια.

Η εγγραφή τους τους δεσμεύει παράλληλα στο να ακολουθούν τους ενιαίους κανόνες αλλά και να κατασκευάζουν ιδιωτικά έργα τα οποία θα συμφωνούν με τα κατασκευαστικά πρότυπα που έχουν υιοθετηθεί. (Κουζής, 2001)

Τα κατασκευαστικά πρότυπα έχουν να κάνουν με την κατασκευή νέων κτιρίων και τις προσθήκες σε παλαιότερα και τίθενται σε ισχύ από διάφορες επιτροπές. Η σύσταση αυτών των επιτροπών γίνεται με διάφορους τρόπους, αναλόγως με τον βαθμό που παρεμβαίνει η πολιτεία στον κλάδο.

Τις περισσότερες φορές στις επιτροπές αυτές υπάρχει συμμετοχή από ενώσεις κατασκευαστών, οργανώσεις καταναλωτών αλλά και άλλες επαγγελματικές οργανώσεις.

Προκειμένου να συνταχθούν τα πρότυπα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη οι κτιριοδομικοί κανονισμοί, τα πρότυπα και άλλα δεδομένα όπως στατιστικές παρακολούθησης αστοχιών, νέα δεδομένα και νέες ανάγκες για την οικιστική ανάπτυξη, εντοπισμός ελαττωμάτων κλπ.

Κύρια λογική είναι ότι η πρόληψη είναι προτιμότερη από τον μετέπειτα κατασταλτικό έλεγχο. Συνεπώς τα παραπάνω πρότυπα υφίστανται συνεχώς τροποποιήσεις, βελτιώσεις και αλλαγές προκειμένου να εκσυγχρονίζονται και να ανταποκρίνονται οποιαδήποτε στιγμή στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς.

Κατά την ανέγερση κτιρίων, πραγματοποιούνται έλεγχοι ανά τακτά χρονικά διαστήματα από ειδικούς επιθεωρητές προκειμένου να διαπιστωθεί εάν οι κατασκευές ακολουθούν τα πρότυπα. Η μορφή των ελέγχων αυτών έχει συνήθως τη μορφή αυτοψίας σε διάφορα στάδια της κατασκευής όπως θερμομονώσεις, θεμελιώσεις, στεγανώσεις κ.λ.π.

Στις περιπτώσεις όπου αμφισβητείται η ποιότητα της κατασκευής από τον κύριο του έργου, σε θέματα όπου δεν εναρμονίζονται με τους παραπάνω ελέγχους, πρέπει να θεσπιστεί διαδικασία επίλυσης των διαφωνιών με τον κατασκευαστή του ανάλογου οργανισμού.

Το ΤΕΕ αναφέρει: « Τέτοιου είδους οργάνωση της παραγωγής των ιδιωτικών έργων δεν είναι δυνατόν να εφαρμοσθεί τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα στη χώρα μας, κυρίως λόγω ελλείψεως σχετικών υποδομών αλλά και τυπικών ιδιομορφιών όπως η έκταση της παράνομης δόμησης, του θεσμού της αντιπαροχής, της άναρχης δόμησης αλλά και την μικρή κλίμακα (μέγεθος) των εκτελούμενων έργων αυτοστέγασης.

Παρ' όλα αυτά είναι δυνατή η σταδιακή προσαρμογή σε τέτοιου είδους θεσμούς που ήδη έχει αρχίσει για υπεργολάβους εγκαταστάσεων όπως οι ηλεκτρολόγοι, οι υδραυλικοί, οι τεχνίτες ανελκυστήρων κ.α. Στην πραγματικότητα η πιστοποίηση των τεχνιτών αυτών ή υπεργολάβων γίνεται από τους επαγγελματικούς τους φορείς όπως ακριβώς στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες.

Το ίδιο θα μπορούσε να εφαρμοσθεί για όλους τους υπεργολάβους ή τεχνίτες που εμπλέκονται στη διαδικασία παραγωγής του οικοδομικού έργου.

Μέχρι τη δημιουργία φορέων πιστοποίησης θα μπορούσε τη διαδικασία αυτή να αναλάβει το ΤΕΕ αφού προηγηθεί μια στοιχειώδης εκπαίδευση και αντίστοιχος στοιχειώδης έλεγχος ικανότητας.

Πέρα όμως από την πιστοποίηση όλων των εμπλεκόμενων στη διαδικασία παραγωγής του οικοδομικού έργου, για να αποκτήσουν ουσιαστική σημασία τέτοιου είδους θεσμοί, απαιτείται μηχανισμός ελέγχου της εφαρμογής τους. Αυτό σημαίνει ότι η συμμετοχή όλων στην παραγωγή του έργου πρέπει να πιστοποιείται από έγγραφα στοιχεία όπως το ημερολόγιο του έργου, η τήρηση και ο έλεγχος του οποίου πρέπει να γίνεται στο ίδιο το έργο και καθ' όλη τη διάρκεια της κατασκευής του.

Καμία νομοθετική ρύθμιση για την τεχνική ικανότητα όλων των εμπλεκομένων στην κατασκευή, την κατανομή των ευθυνών, την τήρηση πολεοδομικών διατάξεων, την ασφάλεια των εργαζομένων και του κοινού, δεν πρόκειται να αποδώσει το παραμικρό αποτέλεσμα, αν δεν συνοδεύεται από αξιόπιστο μηχανισμό ελέγχου της εφαρμογής της.

3. Μεθοδολογία της έρευνας

3.1. Εισαγωγή

Προκειμένου να γίνει μια παρουσίαση της πραγματικής κατάστασης που επικρατεί στον χώρο των ιδιωτικών κατασκευών σήμερα, αποφασίστηκε να πραγματοποιηθεί έρευνα, βασισμένη στην εξατομικευμένη λειτουργία και διαχείριση έμψυχου και άψυχου υλικού, σύγχρονων μικρομεσαίων κατασκευαστικών εταιρειών. Για τον σκοπό αυτό, συντάχθηκε ερωτηματολόγιο με βάση το οποίο διεξήχθη η έρευνα, το οποίο αποτελεί και το κύριο μεθοδολογικό εργαλείο.

3.2. Ανάλυση στοιχείων ερωτηματολογίου

Αρχικά το ερωτηματολόγιο χωρίζεται σε τρεις ενότητες. Η πρώτη ενότητα αναφέρεται στα εταιρικά στοιχεία των ιδιωτικών κατασκευαστικών επιχειρήσεων. Πιο συγκεκριμένα, συμπεριλαμβάνει ερωτήσεις που αφορούν στον αριθμό, την ειδικότητα και την εκπαίδευση των μηχανικών που τη στελεχώνουν, τα διαθέσιμα κεφάλαια της εταιρείας, τον τρόπο χρηματοδότησης των έργων καθώς και τα τμήματα από τα οποία αποτελείται.

Η δεύτερη ενότητα έχει να κάνει με τα στοιχεία των έργων που αναλαμβάνει η κάθε εταιρεία, το είδος των εργασιών που αναλαμβάνει (μελέτη- κατασκευή κτλ), τον τρόπο κατασκευής των κτιρίων (με αντιπαροχή ή μη) , το μέγεθος της κλίμακας των έργων (μικρής-μέτριας-μεγάλης κλίμακας).

Η τρίτη ενότητα αφορά το εργατικό δυναμικό που χρησιμοποιεί η κάθε εταιρεία, τον τρόπο επιλογής και ασφάλισής του καθώς και τις εργασίες στις οποίες η εταιρεία χρησιμοποιεί εξειδικευμένο προσωπικό.

Το βασικότερο γνώρισμα του ερωτηματολογίου, είναι οι ερωτήσεις του, οι οποίες είναι περιεκτικές και παράλληλα δεν είναι υπερβολικά πολλές σε αριθμό, προκειμένου να μπορούν να απαντηθούν και να υπάρξουν τα επιθυμητά αποτελέσματα.

Όσον αναφορά την ποιότητα του συλλεγόμενου υλικού, υπάρχουν κάποιοι παράγοντες που μπορούν να την επηρεάσουν. Ο πρώτος είναι ο φόβος των ερωτώμενων για τα στοιχεία τα οποία δίνουν και την πιθανότητα αυτά τα στοιχεία να χρησιμοποιηθούν μελλοντικά εναντίων τους για την επιβολή οικονομικών κυρώσεων. Είναι λογικό λοιπόν να υπήρχε μεγάλη επιφύλαξη και πολλές φορές άρνηση συνεργασίας, όπως αναφέρεται και παρακάτω. Ο συγκεκριμένος φόβος όμως αντισταθμίστηκε από το γεγονός ότι το ερωτηματολόγιο είναι ανώνυμο, χωρίς κανένα στοιχείο της εταιρείας ή του προσωπικού που εργάζεται σε αυτήν.

3.3 Διαδικασία διεξαγωγής της έρευνας

Κατά την πραγματοποίηση της έρευνας, επιλέχθησαν μικρομεσαίες κατασκευαστικές επιχειρήσεις, οι οποίες εδρεύουν στην περιοχή της δυτικής αττικής. Η επιλογή τους έγινε αρχικά μέσω του Χρυσού Οδηγού. Από τη λίστα των εταιρειών, επιλέξαμε να πραγματοποιήσουμε έρευνα στις εταιρείες όπου κατείχαν ζυγό αριθμό στην αρίθμηση τους στον κατάλογο. Πάρ' όλη την προσπάθειά μας, δεν υπήρχε συνεργασία από μέρους των εταιρειών και έτσι αρχίσαμε να επικοινωνούμε και με τις υπόλοιπες εταιρείες οι οποίες κατείχαν μονό αριθμό στην αρίθμηση του καταλόγου.

Στη συνέχεια, εφόσον συγκεντρώθηκαν τα απαραίτητα ερωτηματολόγια, ξεκίνησε η ανάλυσή τους και η διεξαγωγή αποτελεσμάτων.

4. Αποτελέσματα της έρευνας

4.1 Ειδικότητες και αριθμός ατόμων που απασχολούνται σε μικρομεσαίες κατασκευαστικές επιχειρήσεις

Οι μικρομεσαίες κατασκευαστικές επιχειρήσεις αποτελούνται κυρίως από 3 άτομα. Στην πρώτη θέση βρίσκονται οι επιχειρήσεις που απασχολούν 3 άτομα με ποσοστό (46%) και ακολουθούν οι επιχειρήσεις με 2 άτομα με ποσοστό (28%). Στη συνέχεια βρίσκονται οι επιχειρήσεις που αποτελούνται από 1 άτομο με ποσοστό (14%) ενώ εκείνες που απασχολούν 4 άτομα καταλαμβάνουν το ποσοστό 8%. Μικρό είναι το ποσοστό που απασχολούν 5 άτομα και ανέρχεται σε 4%. (βλέπε πίνακα 4.1)

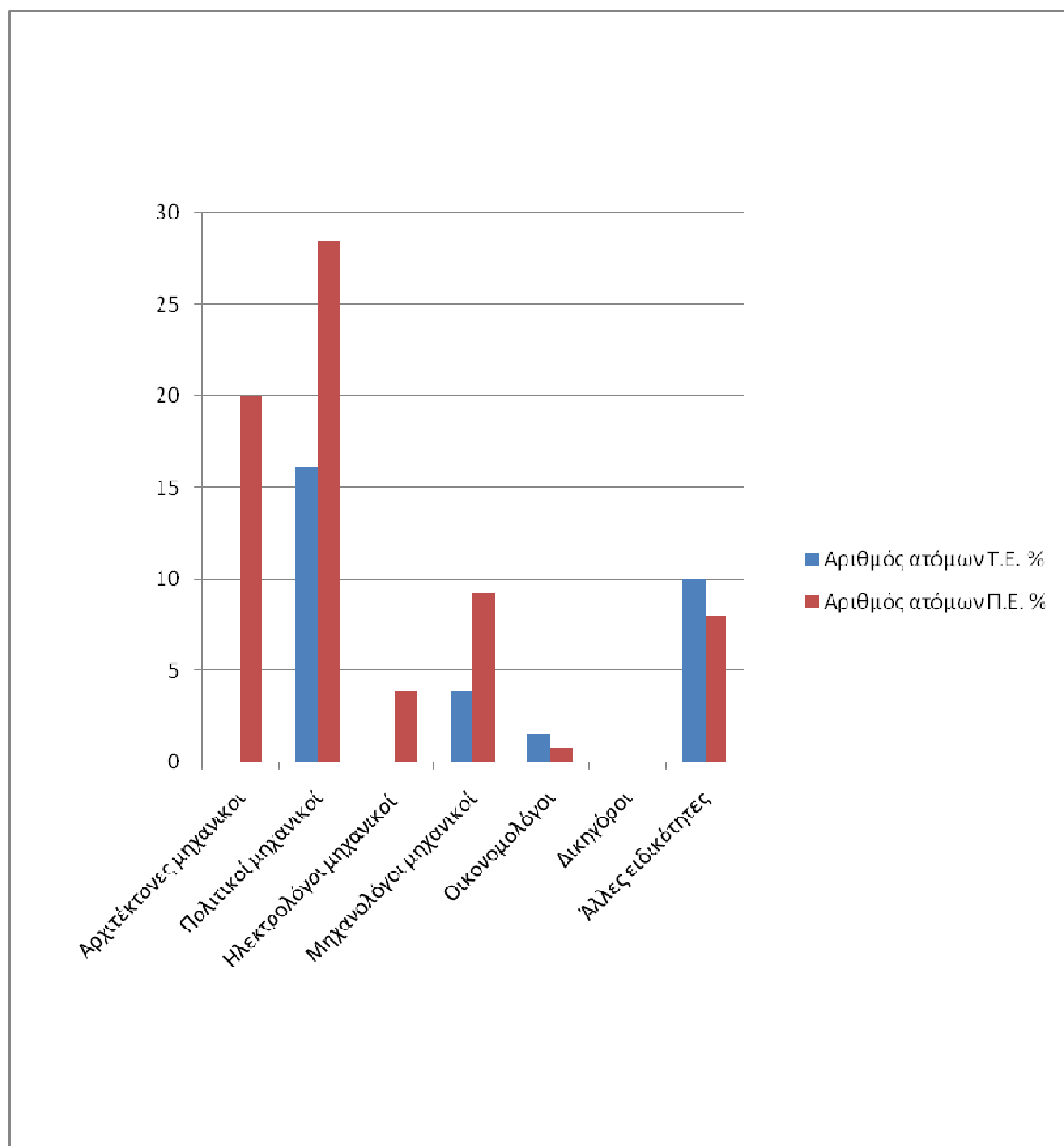
Πίνακας 4.1: Κατανομή εταιρειών ως προς τον αριθμό ατόμων που απασχολούν

Αριθμός ατόμων	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
1 άτομο	7	14%
2 άτομα	14	28%
3 άτομα	23	46%
4 άτομα	4	8%
5 άτομα	2	4%
ΣΥΝΟΛΟ	50	100%

Οι ειδικότητες των ατόμων που απασχολούνται στις μικρομεσαίες κατασκευαστικές επιχειρήσεις είναι οι εξής: Αρχιτέκτονες Μηχανικοί, Πολιτικοί Μηχανικοί, Πολιτικοί Μηχανικοί Τ.Ε., Ηλεκτρολόγοι Μηχανικοί, Μηχανολόγοι Μηχανικοί, Μηχανολόγοι Μηχανικοί Τ.Ε., Οικονομολόγοι, Οικονομολόγοι Τ.Ε. και από άλλες ειδικότητες είτε Τεχνολογικής είτε Πανεπιστημιακής εκπαίδευσης. Στον πίνακα 4.1.2 φαίνονται τα ποσοστά των ειδικοτήτων που απασχολούνται στις κατασκευαστικές εταιρείες της ερευνάς μας

Στήλη1	Αριθμός ατόμων Τ.Ε. %	Αριθμός ατόμων Π.Ε. %
Αρχιτέκτονες μηχανικοί		20
Πολιτικοί μηχανικοί	16,15	28,46
Ηλεκτρολόγοι μηχανικοί		3,85
Μηχανολόγοι μηχανικοί	3,85	9,23
Οικονομολόγοι	1,54	0,77
Δικηγόροι		
Άλλες ειδικότητες	10	8

Πίνακας 4.1.2 ειδικότητες εργαζόμενων



Όπως παρατηρούμε το υψηλό ποσοστό κατέχουν οι πολιτικοί μηχανικοί πανεπιστημιακής εκπαίδευσης (28,46%) και ακολουθούν οι αρχιτέκτονες μηχανικοί με ποσοστό 20%. Οι πολιτικοί μηχανικοί τεχνολογικής εκπαίδευσης καταλαμβάνουν το 16,15%. Άλλες ειδικότητες τεχνολογικής εκπαίδευσης συγκεντρώνουν το ποσοστό του 10% ενώ οι μηχανολόγοι μηχανικοί πανεπιστημιακής εκπαίδευσης συγκεντρώνουν ποσοστό 9,23%.

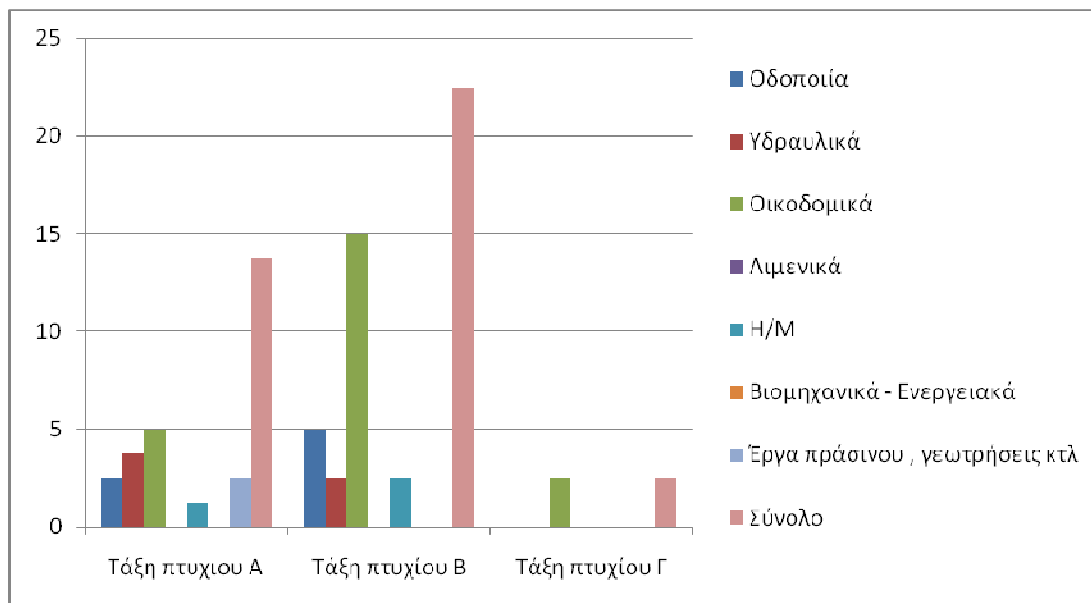
4.2 Εγγεγραμμένοι μηχανικοί στην κατηγορία οικοδομικών έργων του ΜΕΚ

Άλλο ένα ερώτημα στην ερευνά μας ήταν αν υπάρχουν εγγεγραμμένοι μηχανικοί στην κατηγορία οικοδομικών έργων του ΜΕΚ και αν υπάρχουν, να προσδιοριστεί η ειδικότητα και η βαθμίδα τους. Από το δείγμα των 50 εταιρειών που ερωτήθηκαν, και των 80 ατόμων που απασχολούν σαν προσωπικό τους και είναι μηχανικοί πανεπιστημιακής εκπαίδευσης, υπάρχουν μόλις 31 που είναι εγγεγραμμένοι στο ΜΕΚ. Στην τάξη πτυχίου Α υπάρχουν 11 μηχανικοί, στην τάξη πτυχίου Β υπάρχουν 18 μηχανικοί ενώ στην τάξη πτυχίου Γ μόλις 2 μηχανικοί. Στις τάξεις Δ και Ε δεν βρέθηκε κανένας μηχανικός. (βλέπε πίνακα 4.2)

	Τάξη πτυχίου Α	Τάξη πτυχίου Β	Τάξη πτυχίου Γ	Τάξη πτυχίου Δ	Τάξη πτυχίου Ε
Οδοποιία	2	4			
Υδραυλικά	3	2			
Οικοδομικά	4	12	2		
Λιμενικά					
Η/Μ	1	2			
Βιομηχανικά - Ενεργειακά					
Έργα πράσινου , γεωτρήσεις κτλ	2				
Σύνολο	11	18	2		

Πίνακας 4.2 Τάξεις πτυχίων

Ιδιαίτερη σημασία έχει το γεγονός ότι από τους 80 μηχανικούς πανεπιστημιακής εκπαίδευσης, υπάρχουν μόνο 31 εγγεγραμμένοι στο ΜΕΚ. Δηλαδή, λιγότεροι από τους μισούς έχουν εγγραφεί στο ΜΕΚ και μόνο 2 έχουν τάξη πτυχίου Γ.



4.3. Ίδια κεφάλαια εταιρείας

Από τις 50 εταιρείες που ερωτήθηκαν, οι 37 εταιρείες διαθέτουν κεφάλαιο μικρότερο των 100.000 ευρώ. Οι 8 διαθέτουν κεφάλαιο μεγαλύτερο των 100.000 ευρώ και μικρότερο των 150.000 ευρώ. Ακολουθούν 4 εταιρείες που διαθέτουν κεφάλαιο μεγαλύτερο των 150.000 ευρώ και μικρότερο των 300.000 ευρώ ενώ μόλις 1 εταιρεία διαθέτει κεφάλαιο μεγαλύτερο των 300.000 ευρώ.(βλ. πίνακας 4.3)

Πίνακας 4.3. Ίδια κεφάλαια εταιρειών σε Ευρώ.

Ίδια κεφάλαια σε Ευρώ	Εταιρείες
>100.000	37
<100.000	8
<150.000	4
<300.000	1
<700.000	
<2.000.000	
<4.000.000	

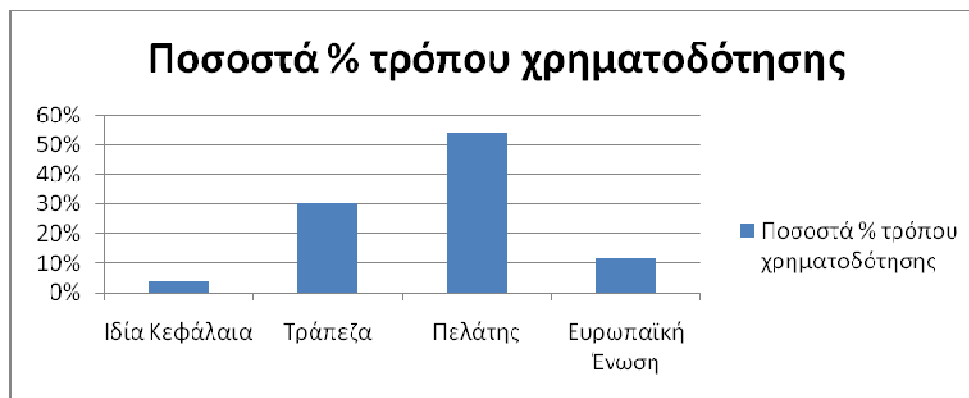
Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός πως η πλειοψηφία των εταιρειών διαθέτει κεφάλαιο κάτω των 100.000 Ευρώ, γεγονός που αποδεικνύει πως οι μικρομεσαίες κατασκευαστικές εταιρείες δεν διαθέτουν ίδια κεφάλαια. Επίσης γίνεται αντιληπτό το πόσο έχουν επηρεαστεί οι εταιρείες αυτές από την οικονομική κρίση που ταλανίζει τη χώρα μας.

4.4 Τρόπος χρηματοδότησης των έργων

Ο τρόπος χρηματοδότησης των έργων είναι επίσης σημαντικός για την παρουσίαση της κατάστασης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων στις μέρες μας. Συγκεκριμένα, 2 μόνο επιχειρήσεις (4%) από όσες ερωτήθηκαν, χρηματοδοτούν τα έργα που αναλαμβάνουν και με ίδια κεφάλαια. Δηλαδή, δεν χρησιμοποιούν μόνο δικά τους κεφάλαια αλλά στην συγκεκριμένη περίπτωση γίνεται ένας συνδυασμός από ίδια κεφάλαια και χρηματοδότηση από τον πελάτη. Ο τρόπος χρηματοδότησης που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο ποσοστό είναι η χρηματοδότηση από τον πελάτη (54%) ενώ ακολουθεί η χρηματοδότηση από τράπεζες με ποσοστό 30%. Τέλος το ποσοστό των εταιρειών που χρησιμοποιούν ως πηγή χρηματοδότησης την Ευρωπαϊκή Ένωση, ανέρχεται στο 12%. (βλέπε πίνακα 4.4)

Πίνακας 4.4. Τρόποι χρηματοδότησης των έργων

Τρόπος χρηματοδότησης	Απόλυτος Αριθμός Εταιρειών	Ποσοστά
Ιδία Κεφάλαια	2	4%
Τράπεζα	15	30%
Πελάτης	27	54%
Ευρωπαϊκή Ένωση	6	12%

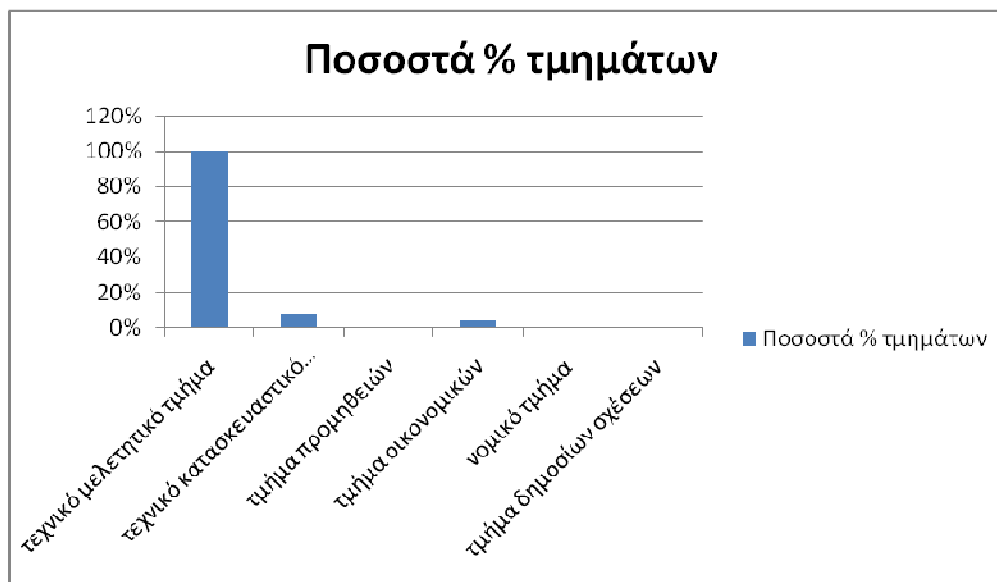


4.5. Υπάρχοντα τμήματα στις εταιρείες

Τα υπάρχοντα τμήματα που υπήρχαν ως επιλογές στο ερωτηματολόγιο είναι τα εξής: τεχνικό μελετητικό τμήμα, τεχνικό κατασκευαστικό τμήμα, τμήμα προμηθειών, τμήμα οικονομικών, νομικό τμήμα και τέλος τμήμα δημοσίων σχέσεων. Από τα παραπάνω τμήματα όλες οι εταιρείες διαθέτουν τεχνικό μελετητικό τμήμα (100%), ενώ το 8% διαθέτει και τεχνικό κατασκευαστικό τμήμα. Τέλος, το 4% διαθέτει τμήμα οικονομικών. (βλέπε πίνακα 4.5)

Πίνακας 4.5 Τμήματα εταιρειών

Τμήματα εταιρειών	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά % τμημάτων
τεχνικό μελετητικό τμήμα	50	100%
τεχνικό κατασκευαστικό τμήμα	4	8%
τμήμα προμηθειών		
τμήμα οικονομικών	2	4%
νομικό τμήμα		
τμήμα δημοσίων σχέσεων		



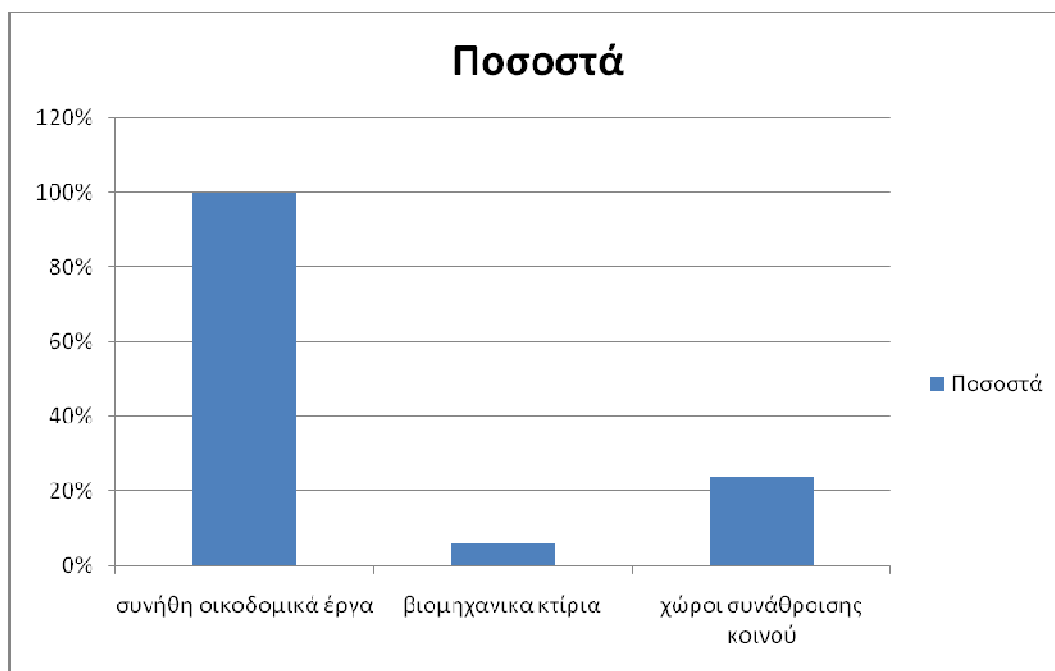
Στοιχεία των έργων

4.6 Είδη έργων δραστηριοποίησης των εταιρειών

Τα είδη δραστηριοποίησης των εταιρειών στην έρευνα που πραγματοποιήθηκε είναι τα εξής: α) συνήθη οικοδομικά έργα (μονοκατοικίες, πολυκατοικίες, συγκροτήματα κατοικιών, επαγγελματικοί χώροι κτλ), β) βιομηχανικά κτίρια (βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εργαστήρια κτλ), γ) έργα που θα χρησιμοποιηθούν ως χώροι συνάθροισης κοινού (ξενοδοχεία, πολυκαταστήματα, τράπεζες, νοσοκομεία, εκπαιδευτήρια, χώροι ψυχαγωγίας, υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, αθλητικές εγκαταστάσεις στεγασμένες ή μη, κτλ). Το 100% των ερωτηθέντων εταιρειών αναλαμβάνει τα έργα της κατηγορίας α). Εξ' αυτών, το 24% αναλαμβάνει και έργα της κατηγορίας γ) ενώ μόλις το 6% αναλαμβάνει έργα της κατηγορίας β). (βλέπε πίνακας 4.6)

Πίνακας 4.6 Είδη έργων

Είδη έργων	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
συνήθη οικοδομικά έργα	50	90%
βιομηχανικά κτίρια	3	6%
χώροι συνάθροισης κοινού	12	4%



4.7 Είδη εργασιών

Τα είδη εργασιών τα οποία μπορεί να πραγματοποιεί μια μικρομεσαία κατασκευαστική εταιρεία, κατά την έρευνά μας είναι τα εξής: μελέτη – κατασκευή ή μόνο κατασκευή. Το 100% των εταιρειών που ερωτήθηκαν, αναλαμβάνουν την μελέτη και την κατασκευή των διαφόρων έργων. (βλέπε πίνακας 4.7)

Πίνακας 4.7 Είδη εργασιών

Είδη εργασιών	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Μελέτη - Κατασκευή	50	100%
Μόνο κατασκευή	0%	0%
ΣΥΝΟΛΟ	50	100%

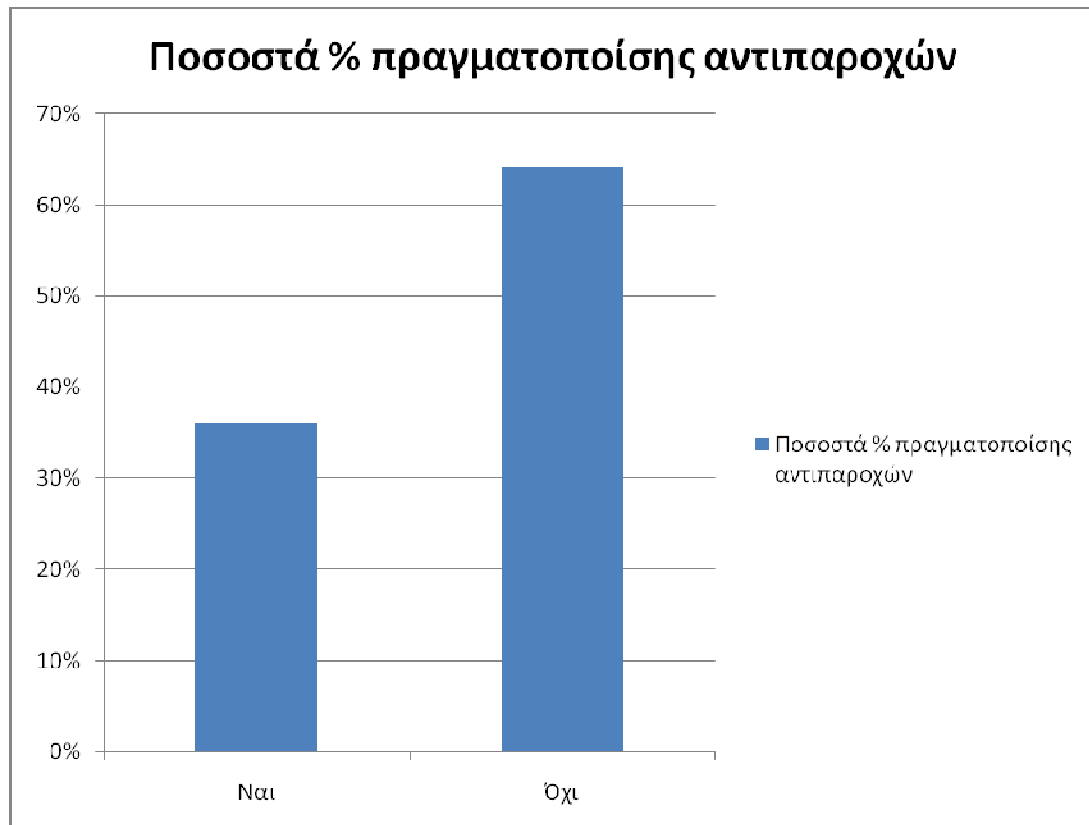


4.8 Αντιπαροχές

Στον πίνακα 4.7 παρουσιάζονται οι εταιρείες οι οποίες πραγματοποιούν αντιπαροχές και ο τρόπος με τον οποίο χρηματοδοτούνται οι αντιπαροχές αυτές. Συγκεκριμένα το 36% των ερωτηθέντων εταιρειών πραγματοποιούν αντιπαροχές ενώ το 64% όχι. Από το 36% που πραγματοποιεί αντιπαροχές, το 12% τις χρηματοδοτεί ενώ το υπόλοιπο 24% χρηματοδοτεί τις αντιπαροχές μέσω των αγοραστών. (βλέπε πίνακα 4.8)

Πίνακας 4.8 Τρόποι χρηματοδότησης αντιπαροχής

Χρηματοδότηση αντιπαροχών	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Από την εταιρεία	6	12%
Από τους αγοραστές	12	24%

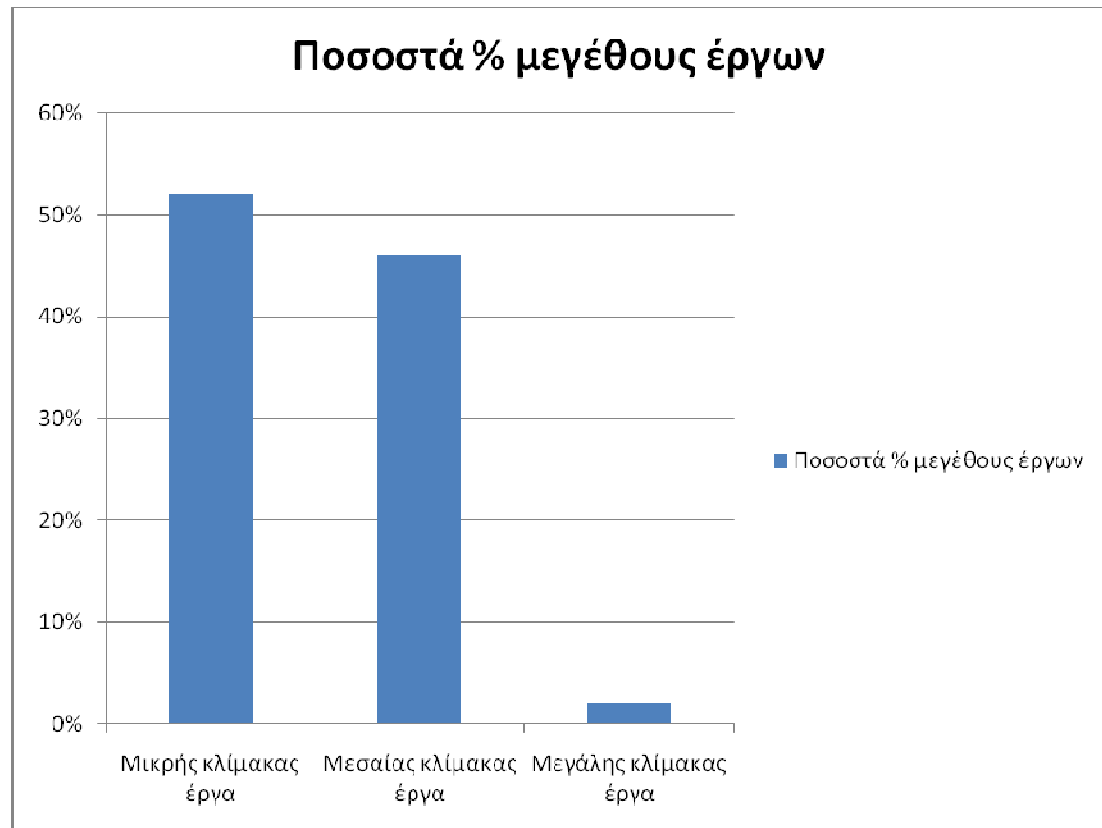


4.9 Μέγεθος έργων

Το 52% των εταιρειών κρίνουν πως τα έργα που κατασκευάζουν είναι μικρής κλίμακας έργα. Μέτριας κλίμακας κρίνουν πως είναι τα έργα τους το 46% των ερωτηθέντων εταιρειών ενώ μόλις το 2% θεωρεί πως είναι έργα μεγάλης κλίμακας. (βλέπε πίνακα 4.9)

Πίνακας 4.9 Μέγεθος έργων

Μέγεθος έργων	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Μικρής κλίμακας έργα	26	52%
Μεσαίας κλίμακας έργα	23	46%
Μεγάλης κλίμακας έργα	1	2%
ΣΥΝΟΛΟ	50	100%

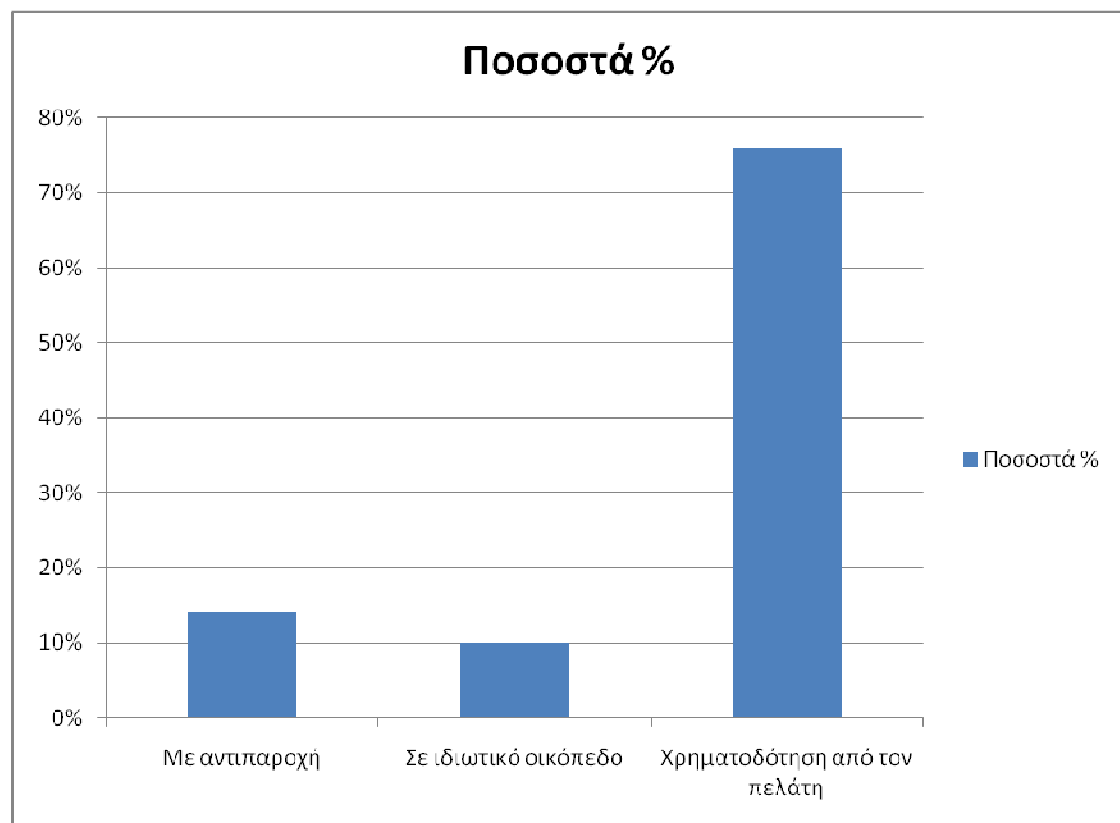


4.10 Κατασκευαζόμενα κτίρια

Στην πλειοψηφία των εταιρειών που ερωτήθηκαν, τα κτίρια που κατασκευάζουν χρηματοδοτούνται από τον πελάτη (76%). Ακολουθούν οι εταιρείες όπου κατασκευάζουν κτίρια συνήθως με αντιπαροχή (14%) και τέλος εκείνες όπου τα κτίρια είναι σε ιδιωτικό οικόπεδο (10%). (βλέπε πίνακας 4.10)

Πίνακας 4.10 Κατασκευαζόμενα κτίρια

Κατασκευαζόμενα Κτίρια	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Με αντιπαροχή	7	14%
Σε ιδιωτικό οικόπεδο	5	10%
Χρηματοδότηση από τον πελάτη	38	76%

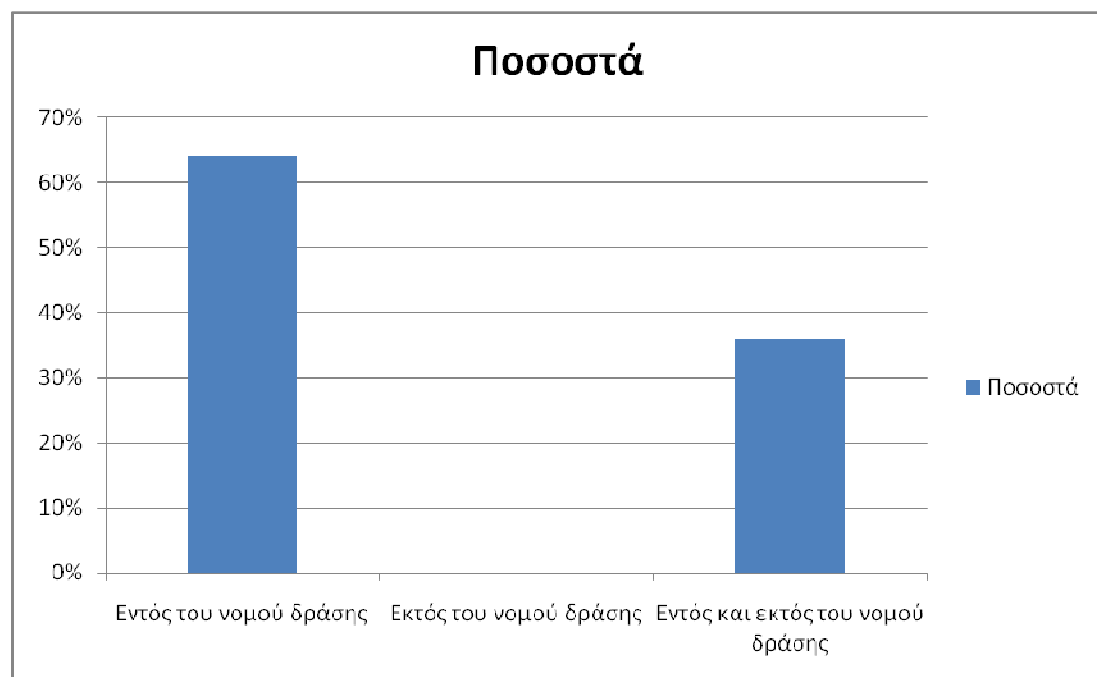


4.11 Περιογή δράσης της εταιρείας

Από τις ερωτηθείσες εταιρείες, το 64% πραγματοποιεί έργα τα οποία βρίσκονται εντός και εκτός του νομού δράσης της εταιρείας. Το 36% πραγματοποιεί έργα τα οποία βρίσκονται εντός του νομού δράσης της εταιρείας ενώ καμία δεν πραγματοποιεί έργα τα οποία βρίσκονται μόνο εκτός του νομού δράσης της εταιρείας. (βλέπε πίνακας 4.11)

Πίνακας 4.11 Περιοχές δράσης των εταιρειών

Περιοχή δράσης	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Εντός του νομού δράσης	32	64%
Εκτός του νομού δράσης	0	0%
Εντός και εκτός του νομού δράσης	18	36%

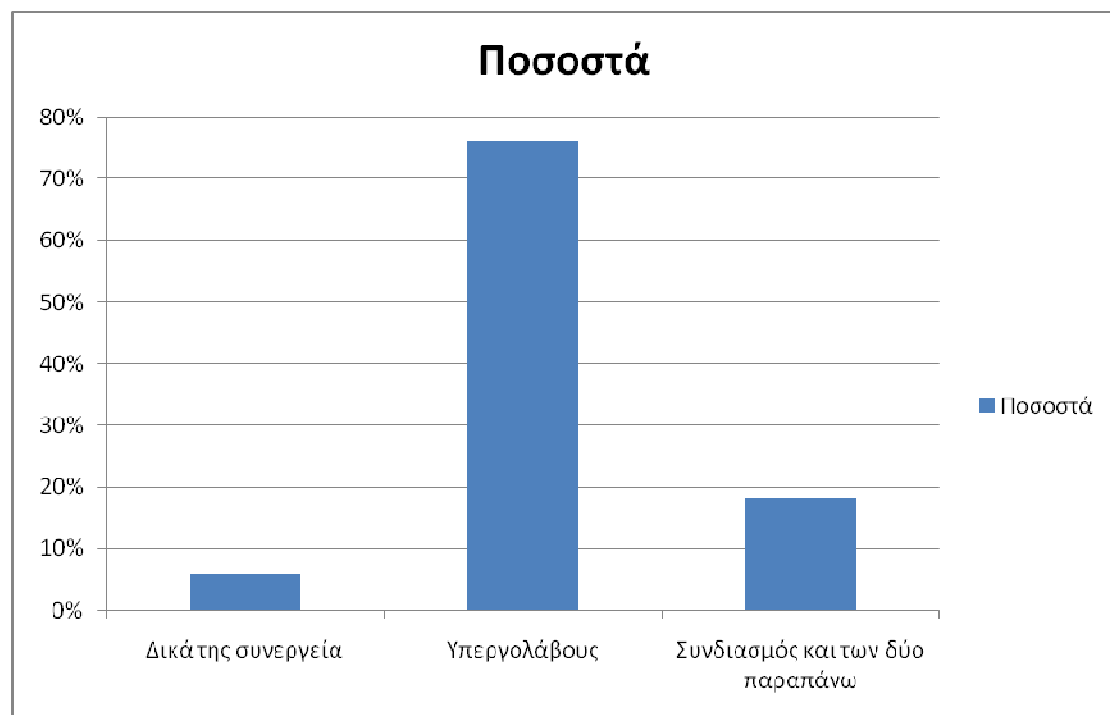


4.12 Εργατικό δυναμικό

Στην πλειοψηφία των εταιρειών που ερωτήθηκαν, χρησιμοποιούνται υπεργολάβοι για την κατασκευή των έργων (76%). Μόλις το 6% των εταιρειών διαθέτει δικά του συνεργεία ενώ το 18% συνδυάζει τα δύο παραπάνω.(βλέπε πίνακας 4.12)

Πίνακας 4.12 Εργατικό δυναμικό εταιρειών

Εργατικό δυναμικό εταιρείας	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Δικά της συνεργεία	3	6%
Υπεργολάβους	38	76%
Συνδυασμός και των δύο παραπάνω	9	18%

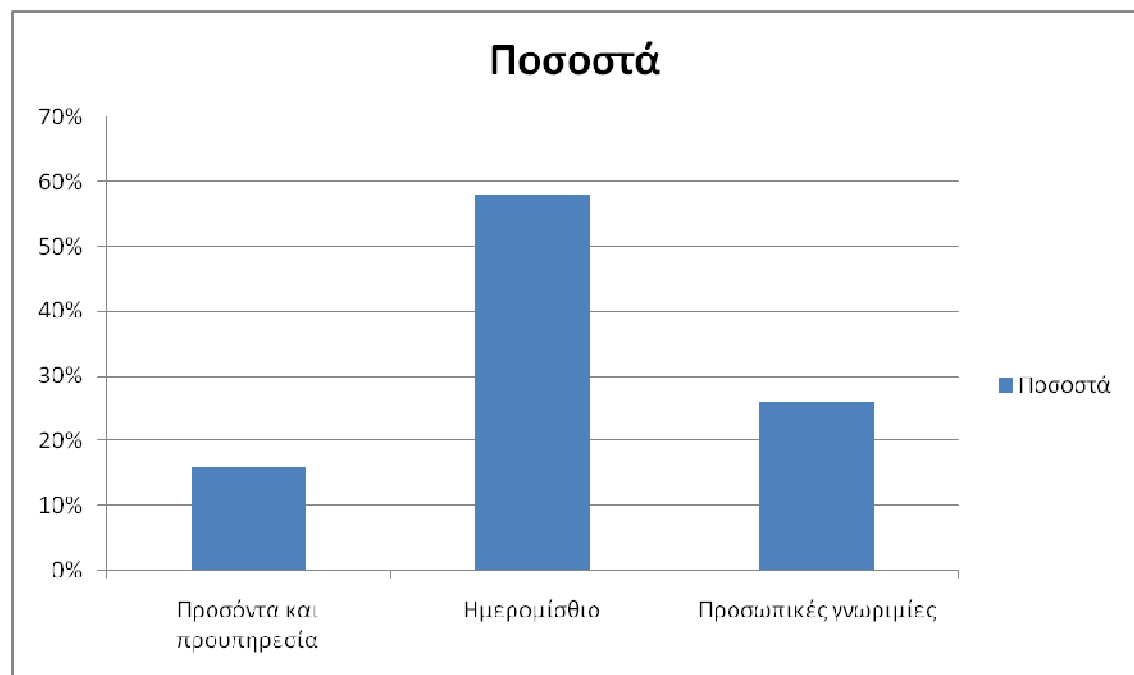


4.13 Κριτήρια επιλογής εργατικού δυναμικού

Το 58% των εταιρειών στην έρευνά μας, επιλέγει το εργατικό της δυναμικό με βάση το ημερομίσθιο. Ακολουθούν οι εταιρείες που επιλέγουν το εργατικό τους δυναμικό με βάση τις προσωπικές τους γνωριμίες με ποσοστό 26%. Τέλος οι εταιρείες που επιλέγουν το εργατικό τους δυναμικό με βάση τα προσόντα και την προϋπηρεσία, καταλαμβάνουν μόλις το ποσοστό του 16%. (βλέπε πίνακας 4.13)

Πίνακας 4.13 Κριτήρια επιλογής εργατικού δυναμικού

Κριτήρια	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Προσόντα και προϋπηρεσία	8	16%
Ημερομίσθιο	29	58%
Προσωπικές γνωριμίες	13	26%

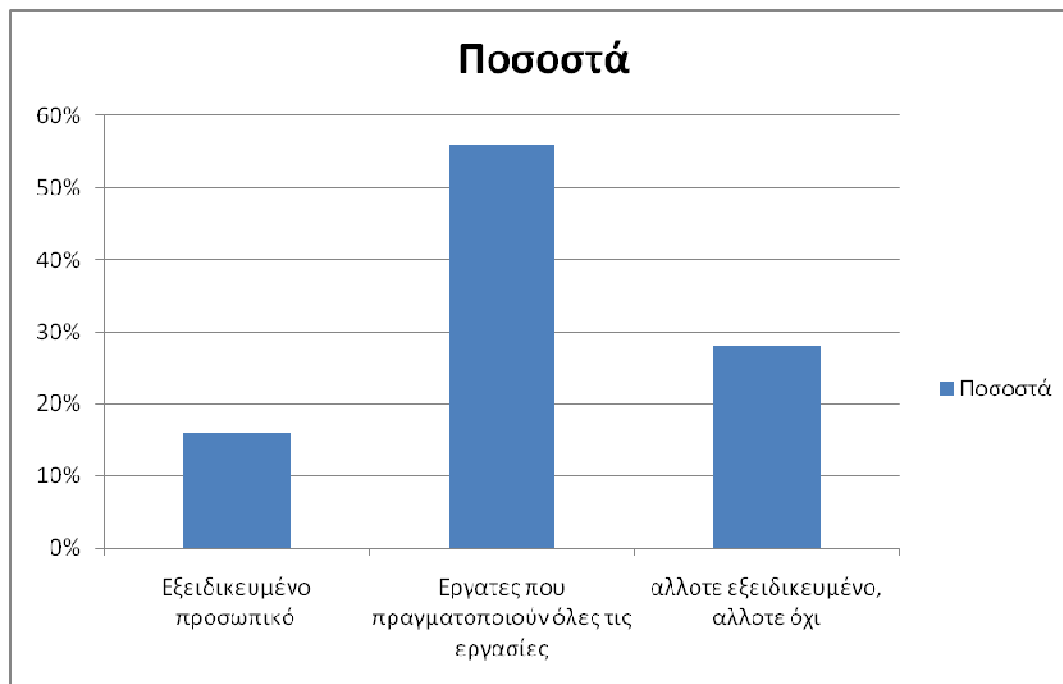


4.14 Εργασίες και εξειδίκευση προσωπικού

Η εξειδίκευση του προσωπικού, είναι άλλο ένα ζήτημα που απασχολεί τον κλάδο των κατασκευών. Συγκεκριμένα, με βάση την έρευνά μας, το 56% των ερωτηθέντων εταιρειών, χρησιμοποιεί εργάτες που πραγματοποιούν όλες τις εργασίες, το 28% χρησιμοποιεί για κάποιες εργασίες εξειδικευμένο προσωπικό και για άλλες όχι, ενώ μόλις το 16% χρησιμοποιεί εξειδικευμένο προσωπικό – τεχνικούς.(βλ. Πίνακας 4.14)

Πίνακας 4.14 Εξειδίκευση προσωπικού

Εξειδίκευση προσωπικού	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Εξειδικευμένο προσωπικό	8	16%
Εργάτες που πραγματοποιούν όλες τις εργασίες	28	56%
Άλλοτε εξειδικευμένο, άλλοτε όχι	14	28%



4.15 Ασφάλιση εργαζομένων

Όσον αναφορά την ασφάλιση των εργαζόμενων στον τομέα των κατασκευών, όλοι μας γνωρίζουμε πως συνήθως δεν ακολουθείται η νόμιμη διαδικασία. Αυτό αποδεικνύεται και από τα αποτελέσματα της έρευνας. Συγκεκριμένα, το 40% θεωρεί πως μία εταιρεία που διαθέτει δικά της συνεργεία πρέπει να πληρώνει μερικά ένσημα στους εργαζόμενους, το 36% θεωρεί πως δεν πρέπει να πληρώνει καθόλου ένσημα ενώ το 24% πιστεύει πως πρέπει να πληρώνει τα ένσημα των εργαζόμενων ανάλογα με τη δουλειά και τα ημερομίσθιά τους.(βλ. Πινάκας 4.15)

Πίνακας 4.15 Ασφάλιση εργαζομένων στον τομέα των κατασκευών.

Ασφάλιση Εργαζομένων	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Νόμιμα ένσημα	12	24%
Μερικά ένσημα	20	40%
Καθόλου ένσημα	18	36%

4.16 Συνεργεία εταιρειών

Όσον αναφορά τα συνεργεία που χρησιμοποιούν οι εταιρείες, το 40% χρησιμοποιεί συνεργεία που αποτελούνται από εργάτες με μόνιμη άδεια παραμονής, το 48% δεν απάντησαν στην συγκεκριμένη ερώτηση ενώ το 12% δεν ελέγχει τις άδειες παραμονής των εργατών στα συνεργεία του.(βλ. πίνακας 4.16)

Πίνακας 4.16 Εργάτες που επανδρώνουν τα συνεργεία

Εργάτες συνεργείων	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστά
Με νόμιμη άδεια παραμονής	20	40%
δξ/δα	24	48%
Δεν ελέγχονται	6	12%

Συμπεράσματα

Με βάση την παραπάνω έρευνα, συμπεραίνουμε πως ο τομέας των ιδιωτικών κατασκευών, βρίσκεται σε πλήρη αποδιοργάνωση. Ο έλεγχος από την πλευρά της πολιτείας όσον αναφορά τα ιδιωτικά έργα, θεωρείται ανεπαρκής, αν όχι εντελώς ανύπαρκτος. Συνεπώς το βασικό πρόβλημα που προκύπτει από τον μη έλεγχο των ιδιωτικών κατασκευών, είναι η έλλειψη ποιοτικής διασφάλισης. Ενώ οι μελετητές – μηχανικοί διαθέτουν υψηλό επίπεδο γνώσεων αλλά και κατάρτισης, το πλαίσιο των κατασκευαστικών εταιρειών είναι τέτοιο που η ποιότητα των παραγόμενων έργων είναι αμφιλεγόμενη. Η έλλειψη πιστοποίησης τόσο στο εργατικό δυναμικό των επιχειρήσεων, όσο και στις μεθόδους και πρακτικές κατασκευής που ακολουθούν, έχουν συμβάλει κατά ένα μέρος στην κατάσταση που επικρατεί σήμερα.

Το φαινόμενο της αντιπαροχής έχει επίσης συντελέσει στην διαμόρφωση του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα, όπως όλοι τον γνωρίζουμε. Πριν το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης, η «ραχοκοκαλιά» της ελληνικής οικονομίας ήταν η οικοδομική δραστηριότητα της χώρας. Παρ' όλα αυτά, τα υπερκέρδη από την άνθιση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τις δεκαετίες του 1970-2000, πήγαιναν σχεδόν αποκλειστικά στα ταμεία των κατασκευαστών, οι οποίοι δεν έχουν κάποια πιστοποίηση όσον αναφορά τις κατασκευές, και όχι στο εργατικό δυναμικό. Πλέον, η «ραχοκοκαλιά» αυτή έχει μηδενιστεί, διότι δεν υπάρχει διαθέσιμο κεφάλαιο για την κατασκευή κτιρίων. Στο όλο θέμα της πτώσης της οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα μας, συμβάλει το γεγονός ότι οι Έλληνες δεν διέθεταν τα κεφάλαια για την αγορά μιας κατοικίας. Τα δανείζονταν μέσω του τραπεζικού συστήματος. Τώρα που η αγορά των δανείων έχει παγώσει, αντίστοιχα ο κατασκευαστικός κλάδος βρίσκεται σε ύφεση.

Συνεπώς, το κοινωνικό κόστος που προκύπτει από τον μη έλεγχο και την ανύπαρκτη πιστοποίηση των ιδιωτικών κατασκευών, είναι η κατασκευή κτιρίων αμφιλεγόμενης ποιότητας. Πέραν όμως της ποιότητας των έργων, παρατηρείται το φαινόμενο της άτυπης εργασίας, φαινόμενο γνωστό στον κατασκευαστικό κλάδο, όπου επίσης συμβάλει στο κοινωνικό κόστος.

Το οικονομικό κόστος, έγκειται στο γεγονός του ότι η κάθε ιδιωτική επιχείρηση, κοστολογεί τις εργασίες της με βάση τα δικά της δεδομένα, χωρίς να υπάρχει ένα πλαφόν κόστους εργασιών, Συνεπώς, και δεν υπάρχει πιστοποίηση και πολλές φορές υπερκοστολογούνται οι διάφορες κατασκευές.

Είναι απαραίτητη λοιπόν η θέσπιση Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων (ΜΗΚΙΕ) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος των κατασκευών και γενικότερα της ποιότητας του παραγόμενου υλικού. Συνεπώς, το κράτος θα πρέπει να ελέγχει εκτενέστερα τις ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρείες, όχι μόνο όσον αναφορά στους μηχανικούς που απασχολεί, αλλά και στους εργάτες, και γενικότερα στις μεθοδολογίες που ακολουθεί στην κατασκευή των έργων.

Τέλος, απαραίτητη είναι η καλύτερη οργάνωση των μικρομεσαίων κατασκευαστικών επιχειρήσεων, καθώς από τα αποτελέσματα της έρευνας φάνηκε πως η οργάνωση τους είναι ανεπαρκής.

Παράρτημα 1

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Σε ποια πόλη έχει έδρα η εταιρεία;

.....

.....

2. Πόσα άτομα προσωπικό απασχολεί η εταιρεία και ποιας ειδικότητας στο γραφείο;

	Αριθμός ατόμων ΤΕ	Αριθμός
ατόμων ΠΙ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A) Αρχιτέκτονες Μηχανικοί		
B) Πολιτικοί Μηχανικοί	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Γ) Ηλεκτρολόγοι Μηχανικοί	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Δ) Μηχανολόγοι Μηχανικοί	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E) Οικονομολόγοι	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Z) Δικηγόροι	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H) Άλλες ειδικότητες	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Υπάρχουν στην εταιρεία μηχανικοί εγγεγραμμένοι στην κατηγορία οικοδομικών έργων του ΜΕΚ; Εάν ναι παρακαλώ αναφέρετε αριθμό ανά ειδικότητα και ανά βαθμίδα.

	Τάξη πτυχίου	Αριθμός
ατόμων		
A) Οδοποιία	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Υδραυλικά	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Γ) Οικοδομικά	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Δ) Λιμενικά	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E) Η/Μ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Z) Βιομηχανικά - Ενεργειακά	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H) Έργα πρασίνου, γεωτρήσεις κτλ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Ποια είναι τα ίδια κεφάλαια που διαθέτει η εταιρεία;

A) >100.000€

B) <100.000€

Γ) <150.000€

Δ) <300.000€

Ε) <700.000€

Ζ) <2.000.000€

Η) <4.000.000€

5. Με ποιον από τους παρακάτω τρόπους χρηματοδοτείτε τα έργα που αναλαμβάνετε;

A) ίδια κεφάλαια

ΠΗΓΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

B) με χρηματοδότηση

ΤΡΑΠΕΖΑ

ΠΕΛΑΤΗΣ

ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

6. Ποια από τα παρακάτω τμήματα υπάρχουν στην εταιρεία σας;

A) τεχνικό μελετητικό τμήμα

B) τεχνικό κατασκευαστικό τμήμα

Γ) τμήμα προμηθειών

Δ) τμήμα οικονομικών

Ε) νομικό τμήμα

Ζ) τμήμα δημοσίων σχέσεων

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΓΕΝΙΚΕΣ

7. Σε τι είδους έργα δραστηριοποιείται η εταιρεία;

A) συνήθη οικοδομικά έργα (μονοκατοικίες, πολυκατοικίες, συγκροτήματα κατοικιών, επαγγελματικοί χώροι κτλ)

B) βιομηχανικά κτίρια (βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εργαστήρια, κτλ)

Γ) έργα που θα χρησιμοποιηθούν ως χώροι συνάθροισης κοινού (ξενοδοχεία, πολυκαταστήματα, τράπεζες, νοσοκομεία, εκπαιδευτήρια, χώροι ψυχαγωγίας, υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, αθλητικές εγκαταστάσεις στεγασμένες ή μη, κτλ)

8. Τι είδους εργασίες πραγματοποιεί η εταιρεία;

A) Μελέτη -Κατασκευή

B) Μόνο κατασκευή

9. Η εταιρεία σας, πραγματοποιεί αντιπαροχές;

Αν ναι, από ποιόν χρηματοδοτούνται;

A) από την εταιρεία B) από τους αγοραστές

10. Εάν η εταιρεία πραγματοποιεί κατασκευστικά έργα, αυτά θα λέγατε ότι χαρακτηρίζονται στην πλειοψηφία τους ως:

A) Μικρής κλίμακας έργα

B) Μέτριας κλίμακας

Γ) Μεγάλης κλίμακας

11. Τα κτίρια που κατασκευάζει η εταιρεία:

A) είναι συνήθως με αντιπαροχή

B) είναι σε ιδιόκτητο οικόπεδο

Γ) χρηματοδοτούνται από τον πελάτη

12. Τα έργα που πραγματοποιεί η εταιρεία είναι:

A) εντός του νομού δράσης της εταιρείας

B) εκτός του νομού δράσης της εταιρείας

Γ) εντός και εκτός του νομού δράσης της εταιρείας

ΕΡΓΑΤΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

ΓΕΝΙΚΕΣ

13. Τι εργατικό δυναμικό χρησιμοποιεί η εταιρεία για να κατασκευάσει τα έργα;

- A) έχει δικά της συνεργεία ως υπαλλήλους, μόνο
- B) χρησιμοποιεί υπεργολάβους, μόνο
- Γ) συνδυασμό των δυο παραπάνω

14. Με ποια κριτήρια επιλέγετε το εργατικό δυναμικό;

- A) προσόντα και προϋπηρεσία (πτυχία)
- B) ημερομίσθιο
- Γ) προσωπικές γνωριμίες

15. Για κάθε εργασία στην κατασκευή χρησιμοποιείτε:

- A) εξειδικευμένο προσωπικό -τεχνικούς
- B) εργάτες που πραγματοποιούν όλες τις εργασίες
- Γ) σε κάποιες εργασίες εξειδικευμένο και σε κάποιες όχι

16. Πως νομίζετε ότι πρέπει να ασφαλίζει τους εργαζομένους μία εταιρεία που χρησιμοποιεί δικά της συνεργεία;

- A) ένσημα εργατών ανάλογα με τη δουλειά του και τα ημερομίσθια
- B) μερικά ένσημα εργατών ανάλογα
- Γ) καθόλου

17. Τα συνεργεία που χρησιμοποιείτε αποτελούνται από εργάτες:

- A) με νόμιμη άδεια παραμονής
- B) δξ/δα
- Γ) δεν ελέγχονται

Βιβλιογραφία

- Παπαδοπούλου – Συμεωνίδου Π. , «Στεγαστική πολιτική», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1987, σ. 13, 16, 54
- Κουβέλη Αν. «Μέσες συνθήκες στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα της Χώρας», ΕΚΚΕ, Αθήνα 1998, σ. 82-97
- Κουβέλη Α. – Οικονόμου Δ., «Κρατική Στεγαστική Πολιτική», Αθήνα ΕΚΚΕ-ΥΧΟΠ, 1985, σ. 22-28,188-200
- Τσουκαλάς Κ. «Κοινωνική ανάπτυξη και κράτος. Η συγκρότηση του δημόσιου χώρου στην Ελλάδα» εκδ. Θεμέλιο, Αθήνα 1989
- Βαρελίδης Γ. «Πολεοδομική διάρθρωση και εξέλιξη της Ελληνικής πόλης. Δυνατότητες κανονιστικών ρυθμίσεων και παρεμβάσεων» Αθήνα 2006, σ. 96, 97,98
- Κουβέλη Α. «Στεγαστικές συνθήκες στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας» Αθήνα, ΕΚΚΕ 1995
- Δασκαλάκης Δ. «Προλεγόμενα για την εργασία και τις εργασιακές σχέσεις» εκδ. Αντ. Ν.Σάκκουλα, Αθήνα 2000, σ.75
- Επιμ. Γετίμης Π. – Γράβαρης Δ. «Κοινωνικό κράτος και Κοινωνική πολιτική», εκδ. Θεμέλιο, 1993, σ.335-336
- Λεοντίδου Α. « Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται 1940 -1985», ΥΠΠΟ/ΣΑΔΑΣ, Αθήνα 1985, σ82
- Δελλαδετσίμας Π.Μ., άρθρο: Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: συμβατικό – νέο πρότυπο και έργα υποδομής. , Γεωγραφίες τ.7 , 2004
- «Η ανακάλυψη της σύγχρονης αρχιτεκτονικής» (www.culture2000.tee.gr)
- Φώτης Κόλλιας, αρθρο «Ενοικίαση πτυχίων και στα ιδιωτικά έργα», Η Καθημερινή, Αθήνα 2006
- Εκθεση ΣΑΤΕ «Ο Ελληνικός κατασκευαστικός κλάδος» Ιανουάριος 2010
- Παπαϊωάννου Γ., Σιωμόπουλος Κ. , Φρατζής Ν. ,Χαραλαμπίδου Β. , αρθρο « Υπάρχει κρατική στεγαστική πολιτική», Το Βήμα , 1998
- Ημερίδα ΤΕΕ «Η κρίση στον τομέα της οικοδομής και των κατασκευών», 16/04/2010
- Ημερίδα ΤΕΕ «Θεσμικό πλαίσιο για την παραγωγή ιδιωτικών έργων», 2006

