

Η αύξηση των τιμών αγοράς στα νέα ακίνητα έχει στρέψει πολλούς αγорμαστές – οι οποίοι δεν έχουν τη δυνατότητα να αγοράσουν καινούργια σπίτια – στην αγορά παλιών κατοικιών. Πολλά όμως από αυτά χρειάζονται εργασίες ανακαίνισης προκειμένου να γίνουν κατοικίσιμα. Η ριζική ανακαίνιση ωστόσο ενός ακινήτου είναι μια σημαντική επένδυση που απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό. Κι αυτό διότι αν δεν υπάρχει συγκεκριμένο σχέδιο με τις απαιτούμενες εργασίες, το κόστος μπορεί εύκολα να εκταξενωθεί, με συνέπεια να υπάρχει κίνδυνος να «παγώσει» η ανακαίνιση. Επιπλέον, τα τελευταία χρόνια, έχουν γίνει πολλές αλλαγές στον τομέα των αδειών δόμησης και της εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, οι οποίες έχουν δημιουργήσει απορίες και σύγχυση σε πολλούς ενδιαφερόμενους για το πότε χρειάζεται άδεια δόμησης, σε ποιες περιπτώσεις χρειάζεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας και σε ποιες δεν απαιτείται καμία άδεια.

Έτσι, πολλοί ιδιοκτήτες δεν γνωρίζουν ότι για να γίνουν εργασίες ανακαίνισης και μικροεπισκευών, όπως είναι για παράδειγμα η καθαίρεση εσωτερικού τοίχου, η μόνωση, η επισκευή στέγης, η μετατροπή παραθύρου σε μπαλκονόπορτα, η κατασκευή απλής περιφράξης - περιτοίχισης κ.λπ., απαιτείται η έκδοση σχετικής άδειας από την Πολεοδομία.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα πολλές φορές να πληρώνουν μεγάλα πρόστιμα, έπειτα από καταγγελία, γιατί επισκεύασαν για παράδειγμα τη σκεπή τους ή γιατί έκτισαν ένα τζάκι χωρίς να εκδώσουν τη σχετική άδεια.

Για όλους αυτούς τους λόγους, «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολεοδόμου Γραμματίς Μπακλατσά παρουσιάζουν μέσα από 10+5 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ιδιοκτήτες που σχεδιάζουν να προχωρήσουν σε ανακαίνιση του ακινήτου τους για να μη βρεθούν προ εκπλήξεων.

■ Τι περιλαμβάνει η ριζική ανακαίνιση μιας κατοικίας;

Η ριζική ανακαίνιση ενός σπιτιού αφορά την εξ ολοκλήρου ανακατασκευή και αναδιαμόρφωση κάθε χώρου. Ο σημαντικότερος εργασιές, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν:

- Αναδιαμόρφωση της διαρρύθμισης των εσωτερικών χώρων, γεγονός που συνεπάγεται τη δημιουργία νέων χώματιών, με την καθαίρεση παλαιών τοίχων και την ανέγερση νέων.

- Στατική ενίσχυση του κτιρίου, που αφορά – κυρίως – πολύ παλαιά και επομένως στατικά ανεπαρκή κτίρια. Η ενίσχυσή τους προηγείται κάθε άλλης εργασίας της ανακαίνισης και είναι απαραίτητη για την εξασφάλιση ενός ασφαλούς και σταθερού κτίσματος.

- Αποκατάσταση των φθαρμένων και σαθρών τοίχων του σπιτιού.

- Ανακαίνιση μπάνιου, διαδικασία ιδιαίτερα εκτενής, καθώς συχνά περιλαμβάνει γκρέμιση τοίχων, αντικατάσταση απαρχαίωνμένων σωληνώσεων με νέες και λειτουργικές, καθώς και τοποθέτηση νέων πλακακιών και επίπλων.

- Ανακαίνιση κουζίνας, εξίσου εκτενές έργο καθώς περιλαμβάνει,

ΤΑ 5 ΒΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΜΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Τα μυστικά και οι παγίδες μιας ανακαίνισης

Πλήρης οδηγός με 15 ερωτήσεις και απαντήσεις για όλα όσα πρέπει να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες ■ Πότε απαιτείται η έκδοση σχετικής άδειας από την Πολεοδομία για την αποφυγή προστίμων

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΓΙΑΚΑ

εν ολίγοις, τις ίδιες διαδικασίες με την ανακαίνιση του μπάνιου, με τη διαφορά ότι, συνήθως, θα χρειαστεί μεγαλύτερο αριθμό επίπλων.

- Επισκευή της στέγης και ενίσχυσή της με υγρανόμενη και θερμομόνωση.

- Διαμόρφωση του δαπέδου του σπιτιού, διαδικασία χρονοβόρα, καθώς προϋποθέτει την αφαίρεσή του προϋπάρχοντος δαπέδου και την αντικατάστασή του με νέο δάπεδο της επιλογής σας.

■ Τι πρέπει να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες όταν προβαίνουν σε ανακαίνιση;

Στην ανακαίνιση υπάρχουν κανόνες που πρέπει να τηρούνται, προκειμένου να προστατευτεί τόσο η περιουσία, όσο και η ίδια η ζωή των ενοίκων του ακινήτου. Οι ιδιοκτήτες λοιπόν θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

- (I) Μια ριζική ανακαίνιση με γκρέμιση τοίχων ή δοκαριών απαιτεί την παρουσία μηχανικού. Κι αυτό διότι μια λάθος επιλογή μπορεί να επιβαρύνει το κτίριο και να προκαλέσουν μεγάλες καταστροφές ενώ υπάρχει κίνδυνος και για τη ζωή των ενοίκων. Τα κεντρικά δοκάρια δεν πρέπει να πειράζονται ποτέ, διότι σταρίζουν όλο το οικοδόμημα.

- (II) Ηλεκτρικά και υδραυλικά συ-

Τα τελευταία χρόνια, έχουν γίνει πολλές αλλαγές στον τομέα των αδειών δόμησης και της εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών: πότε χρειάζεται άδεια δόμησης, σε ποιες περιπτώσεις χρειάζεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας και σε ποιες δεν απαιτείται καμία άδεια;

στήματα τα οποία είναι παλαιά πρέπει να αλλάζουν. Είναι καλύτερη η ριζική αφαίρεσή τους παρά να γίνονται εργασίες επιδιόρθωσης κάθε φορά που προκύπτει μια ζημιά.

(III) Η αλλαγή των εξωτερικών χώρων ενός διαμερίσματος / πολυκατοικίας απαιτεί άδεια από την Πολεοδομία, αλλά και τη σύμφωνη γνώμη των συνιδιοκτητών.

■ Ποια είναι τα στάδια που ακολουθούνται σε μια τυπική ανακαίνιση;

Τα στάδια που ακολουθούνται σε μια τυπική ανακαίνιση διαμερίσματος / κατοικίας είναι τα εξής:

(Α) Καταγράφονται και προκαθορίζονται με ακρίβεια οι ανάγκες της κατοικίας και συντάσσεται ο προϋπολογισμός των χρημάτων που απαιτείται.

(Β) Γίνεται ο σχεδιασμός σε συνεργασία με τον μηχανικό και το συνεργείο ανακαίνισης.

(Γ) Υπολογίζεται το κόστος και γίνεται και ο χρονικός προγραμματισμός του έργου της ανακαίνισης.

(Δ) Εκδίδονται οι απαραίτητες άδειες και εγκρίσεις από τους αρμόδιους φορείς.

■ Πολεοδομικά, τι θεωρείται ριζική ανακαίνιση;



Ριζική ανακαίνιση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (δηλαδή ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας) είναι η ανακαίνιση κατά την οποία η συνολικά δαπάνη της ανακαίνισης που αφορά το κέλυφος του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας ή τα τεχνικά συστήματά τους υπερβαίνει το 25% της τρέχουσας αξίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, βάσει του ελαχίστου κόστους οικοδόμησης, εξαιρουμένης της αξίας του οικοπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτίριο.

■ Πώς γίνεται ο χαρακτηρισμός της αξίας του κτιρίου προκειμένου μια ανακαίνιση να χαρακτηριστεί ως ριζική;

Ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του κτιρίου για τον χαρακτηρισμό μιας ανακαίνισης ως ριζικής καθορίζεται με σχετική απόφαση του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (σ.σ.: ΥΠΕΝ 6949/72/ΦΕΚ 408 Β/2019). Και εξαρτάται από την αξία του ακινήτου που προκύπτει από το κόστος οικοδόμησης και την ωφέλιμη επιφάνεια του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

■ Από τι εξαρτάται το κόστος οικοδόμησης;

Εξαρτάται από τα τετραγωνικά μέτρα, την κατηγορία χρήσης (π.χ. κατοικία, κατάστημα, γραφείο κ.λπ.), τον τύπο και την κλιματική ζώνη όπως αυτά ορίζονται στον Κανονισμό Ενέργειας Ακίνητων.

■ Τι είδους οικοδομική άδεια απαιτείται για να γίνει ανακαίνιση;

Υπάρχουν δύο βασικά είδη αδειών που αφορούν εργασίες επισκευής - ανακαίνισης κτιρίου. Για εργασίες που δεν αλλάζουν δραστικά τη δομή ενός κτιρίου απαιτείται άδεια μικρής κλίμακας. Οι προϋπολογισμοί των εργασιών για τις οποίες πρέπει να εκδοθεί άδεια μικρής κλίμακας είναι μέχρι 25.000 ευρώ. Για μεγάλης κλίμακας εργασίες, με προϋπολογισμό από 25.000 ευρώ και πάνω, απαιτείται η κλασική άδεια δόμησης.

■ Ποιες εργασίες απαιτούν άδεια εργασιών μικρής κλίμακας;

Οι εργασίες εξωτερικών χρωματισμών, η επένδυση όψεων, οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις, η κατασκευή πέργκολας άνω των 50 τετραγωνικών μέτρων σε ακάλυπτους χώρους. Επίσης η κατασκευή φυτεμένων διαμέτων, η κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους,

η κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας καθώς και η ανακατασκευή της στέγης.

■ Μπορεί να εκδοθεί άδεια μικρής κλίμακας εάν στο κτίριο υπάρχουν αυθαιρεσίες;

Όχι. Η άδεια μικρής κλίμακας μπορεί να εκδοθεί μόνο για νομίμως υφιστάμενα κτίρια. Δηλαδή αυτά που έχουν χτιστεί προ του 1955 ή έχουν οικοδομική άδεια ή ήταν αυθαίρετα και έχουν τακτοποιηθεί. Επίσης άδεια μικρής κλίμακας μπορούν να λάβουν και κτίρια που έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης.

■ Σε περίπτωση παράλειψης έκδοσης άδειας μικρής κλίμακας υπάρχει πρόβλημα για τον ιδιοκτήτη;

Ναι. Κινδυνεύει με αυτόματη σύλληψη σε περίπτωση καταγγελίας. Επίσης θα ενημερωθούν η Πολυτομία και ο ΕΦΚΑ που θα βεβαιώσουν πρόστιμα για την αυθαίρετη κατασκευή.

■ Για πόσο διάστημα διαρκεί η άδεια μικρής κλίμακας;

Ισχύει για 12 μήνες και υπάρχει η δυνατότητα παράτασης για άλλους 6 μήνες.

■ Τι ισχύει για τα μπάδα όταν γίνονται εργασίες ανακαίνισης που εκτελούνται με άδεια μικρής κλίμακας;

Υπάρχει η υποχρέωση της διαχείρισης των μπαζών. Απαιτείται: α) η υποβολή σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων και β) αντίγραφο υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των αποβλήτων εκσκαφών και κατεδαφίσεων με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής.

■ Για ποιες εργασίες απαιτείται οικοδομική άδεια;

Εφόσον υπάρχουν νέες οικοδομικές εργασίες όπως ενίσχυση υφιστάμενου οικοδομικού σκελετού, αλλαγή διαρρυθμίσεων που επηρεάζει τη στατικότητα του κτιρίου καθώς και εργασίες αλλαγής υδρομυλικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, τότε απαιτείται κανονική οικοδομική άδεια.

■ Τι γίνεται όταν οι προαναφερόμενες εργασίες γίνουν με την έκδοση άδειας μικρής κλίμακας;

Πολλοί ιδιοκτήτες για λόγους οικονομίας επιλέγουν να εκδίδουν άδεια μικρής κλίμακας, χωρίς να δηλώνεται όλος ο όγκος των εργασιών. Σε περίπτωση όμως καταγγελίας ή ελέγχου από την Πολυτομία το κτίριο θα κριθεί αυθαίρετο και θα καταλογιστούν πρόστιμα.

■ Πώς δίνεται η άδεια ανακαίνισης;

Οι αιτήσεις για τις άδειες δόμησης ή τις άδειες μικρής κλίμακας γίνονται ηλεκτρονικά στην υπηρεσία δόμησης του δήμου. Η αίτηση υποβάλλεται από μηχανικό έπειτα από εξουσιοδότηση του ενδιαφερομένου. Βασική προϋπόθεση για την έκδοση οποιασδήποτε άδειας είναι η νομιμότητα του κτίσματος, ενώ η υπογραφή του αρμόδιου μηχανικού για τις εργασίες της ανακαίνισης είναι απαραίτητη για την έγκρισή.