**ΘΕΜΑ : Δημοπράτηση χωρίς Οικοδομική Άδεια**

Ημ/νία υποβολής ***08/02/2021***

**Ερώτηση**

Είναι σύννομη η δημοπράτηση έργου (χρηματοδότηση από την ΓΓΑ) κατασκευής κερκίδων σε αθλητικό κέντρο (**μη κοινόχρηστος χώρος**, άρα δεν εμπίπτει στην Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/113130/3420, ΦΕΚ 5287/Β/1-12-2020), **αναφέροντας στην διακήρυξη ότι η Οικοδομική Άδεια θα εκδοθεί πριν την υπογραφή της σύμβασης;**

**Απάντηση:**

Σύμφωνα με την[**Πράξη 316 / 2014 Κλιμ. Τμ. 7**](https://dimosnet.gr/blog/laws/%CF%80%CF%81%CE%AC%CE%BE%CE%B7-3162014-%CE%BA%CE%BB%CE%B9%CE%BC-%CF%84%CE%BC-7/)**,** στην περίπτωση εκτελούμενων εργασιών δόμησης από τους δήμους ελέγχεται από το Ελεγκτικό Συνέδριο και η παράλειψη έκδοσης οικοδομικής άδειας, καθόσον η ύπαρξη οικοδομικής άδειας συνδέεται άρρηκτα με την σύμφωνη με την κείμενη πολεοδομική και περιβαλλοντική νομοθεσία εκτέλεση του έργου, η έλλειψη δε αυτής παράγει δημοσιονομικές συνέπειες που απορρέουν από την επιβολή προστίμων για τη νομιμοποίησή της ή σε περίπτωση μη νομιμοποίησης για την κατεδάφιση ή τη διατήρηση της αυθαίρετης κατασκευής (βλ. Πράξη VΙΙ Τμήματος 124/2008, contra Πράξη VΙΙ Τμ. 279/2011, όπου και μειοψηφία,  Πρ. IV Τμήματος 90/2011, 4/2008, 60/2007, 95/2004, 75/2003). Δοθέντος δε ότι η ύπαρξη άδειας δόμησης συνδέεται άρρηκτα με την σύμφωνη με την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία εκτέλεση του έργου, η έλλειψη δε αυτής παράγει και δημοσιονομικές συνέπειες που απορρέουν από την επιβολή προστίμων για τη νομιμοποίησή της ή σε περίπτωση μη νομιμοποίησης για την κατεδάφιση ή τη διατήρηση της αυθαίρετης κατασκευής, η έλλειψη άδειας δόμησης καθιστά μη νόμιμες τις δαπάνες που απορρέουν από την εκτέλεση της αυθαίρετης κατασκευής. **(**[**Πράξη 55 / 2018 Κλιμ. Τμ. 7**](https://dimosnet.gr/blog/laws/%CF%80%CF%81%CE%AC%CE%BE%CE%B7-552018-%CE%BA%CE%BB%CE%B9%CE%BC-%CF%84%CE%BC-7/)**)**

Η περίπτωση μη έκδοσης Οικοδομικής Άδειας πριν την υπογραφή της σύμβασης αποτελεί μία εκ των περιπτώσεων μη ορθής Ωρίμανσης του δημοπρατούμενου Έργου, αφού αυτός δεν έχει προβεί στην παράδοση των απαιραιτήτων – για την ορθή εκτέλεση του Έργου - συμβατικών του υποχρεώσεων , καθυστερήσεις οι οποίες όμως ενδέχεται να αποβούν κρίσιμες για την έγκαιρη εκτέλεσης των εργασιών κατασκευής και την εν γένει τήρηση του χρονοδιαγράμματος εργασιών κατασκευής.

Υπάρχει πάντα η δυνατότητα προσθήκης στα Συμβατικά τεύχη του Έργου (Διακήρυξη, Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων) του όρου έναρξης των εργασιών κατασκευής του εν λόγω Έργου με την έκδοση και λήψη της εν προκειμένω Οικοδομικής Άδειας.

Στην περίπτωση δε, που - με υπαιτιότητα του φορέα κατασκευής ή του κυρίου του έργου - αν μετά την υπογραφή της σύμβασης καθυστερήσει η έναρξη των εργασιών περισσότερο από τρεις (3) μήνες, Ο ανάδοχος μπορεί να ζητήσει τη διάλυση της σύμβασης σύμφωνα με τις προβλέψεις της περ. (α) παρ.2 του Άρθρο 161.

Σύμφωνα πάντως με την παγιωθείσα Νομολογία, στην περίπτωση μη ορθής τήρησης της διαδικασίας και μη έκδοσης της εν λόγω Αδείας η οποία μπορεί να οδηγήσει σε πιθανή Διοικητική (Άρθ. 174) ή Δικαστική επίλυση διαφορών, το βάρος της απόδειξης της ορθότητας των επιλογών της το φέρουν τα όργανα της Αναθέτουσας Αρχής.

Η διαδικασία και το ύψος της Αποζημίωσης αναδόχου λόγω διάλυσης της σύμβασης πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 163 Ν.4412/2016.

Με εκτίμηση

***ΖΗΣΗΣ ΠΑΠΑΣΤΑΜΑΤΗΣ***

[***dimosies-symvaseis.gr***](http://dimosies-symvaseis.gr/)

email: ***zpapastamatis@gmail.com***

Τηλ. Επικοινωνίας :*6945558980* Τέλος φόρμας