

ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΙΣ – ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ
ΑΠΟΔΟΣΗΣ
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Σύμφωνα με τον Ν. 3661/2008, με τον οποίο ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία η οδηγία 2001/91/ΕΚΣ, επεκτάθηκε ελληνική επικράτεια η εφαρμογή της κοινοτικής οδηγίας 2001/91/ΕΚ που προβλέπει μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας στα νέα κτίρια και έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) κάθε κτιρίου που προωθείται προς πώληση ή μίσθωση.

Το ενεργειακό πιστοποιητικό (ΠΕΑ) είναι ένα πιστοποιητικό που απεικονίζει την ενεργειακή κατάσταση ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας ώστε να επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ή στους ενοικιαστές του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας να συγκρίνουν και να αξιολογούν την ενεργειακή απόδοσή του. Εκδίδεται από ειδικό σώμα ενεργειακών επιθεωρητών και αποτελεί δαπάνη του ιδιοκτήτη του ακινήτου και ισχύει για 10 έτη από την έκδοσή του. Στα κτίρια πολυκατοικιών και μεγάρων με κοινόχρηστο σύστημα θέρμανσης προβλέπεται ότι θα μπορεί να διενεργείται κοινή ενεργειακή πιστοποίηση ολόκληρου του κτιρίου, η δε δαπάνη έκδοσής του θα βαρύνει όλους τους συνιδιοκτήτες κατά τα ποσοστά συνιδιοκτησίας. Με τον νόμο καθιερώνεται και η υποχρεωτική περιοδική επιθεώρηση των εγκαταστάσεων θέρμανσης και κλιματισμού των κτιρίων.

Η εγκύκλιος του ΥΠΕΝ με τους νέους κανόνες για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων.

Υποχρεωτική είναι η αναγραφή της ενεργειακής κλάσης σε όλες τις αγγελίες ακινήτων από 01.01.2021.

Οι νέοι κανόνες σε σχέση με την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων, τις Ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), την ενημέρωση μισθωτών – αγοραστών, αλλά και τις υποχρεώσεις μεσιτών, διαφημιστών, Τύπου και ιδιοκτητών ακινήτων για κάθε διαφημιστική καταχώρηση, που ισχύουν από 01.01.2021 αναλύονται σε εγκύκλιο (ΔΕΠΕΑ/111748/705/19.11.2020) του ΥΠΕΝ για την εφαρμογή του ν.4122/2013 για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων».

Οι ρυθμίσεις της νέας αυτής απόφασης έχουν ως εξής:

1. Διαφημίσεις – μεσιτικές υπηρεσίες. Από την 1η Ιανουαρίου 2021 κάθε κτίριο ή κτιριακή μονάδα που διατίθεται προς πώληση ή προς μίσθωση, απαιτείται να έχει ήδη ΠΕΑ ώστε να δηλώνεται ο δείκτης ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία) σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις και καταχωρήσεις, δηλαδή σε κάθε αγγελία στον τύπο ή σε ηλεκτρονικά μέσα, όπως και σε κάθε ανάρτηση – αναφορά στα μεσιτικά γραφεία δηλώνεται με ευκρίνεια η ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου ώστε η ενεργειακή κατάσταση της ιδιοκτησίας να αποτελεί βασικό συγκριτικό στοιχείο για την διαμόρφωση της επιλογής του ενδιαφερόμενου αγοραστή/ ενοικιαστή. Τα

μεσιτικά γραφεία μπορούν να αναλαμβάνουν εντολή μεσιτείας με την προϋπόθεση ότι πριν την οποιαδήποτε διαφήμιση και καταχώριση (τύπο, διαδίκτυο, ακόμη και σε αναρτήσεις και καταλόγους στην έδρα τους) θα έχουν τα στοιχεία έγκυρου ΠΕΑ. Οι διαφημιστές, οι εφημερίδες και οι ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών δεν θα παραλαμβάνουν αγγελίες προς δημοσίευση που δεν θα έχουν δήλωση ενεργειακής κατηγορίας.

2. Ελάχιστες Απαιτήσεις Ενεργειακής Απόδοσης Νέων Κτιρίων (άρθρα 4 & 6). Όλα τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης όπως καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ και εξειδικεύονται στην ΤΟΤΕΕ 20701-1/2017 «Αναλυτικές εθνικές προδιαγραφές παραμέτρων για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων και την έκδοση του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης» και ιδίως στο κεφάλαιο 7 αυτής. Εξαιρούνται οι κάτωθι κατηγορίες κτιρίων:

α) κτίρια προστατευόμενα ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, στον βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους. Τα «μνημεία», κατά την έννοια του ν.3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.» (Α 153) εμπίπτουν σε αυτή τη κατηγορία.

β) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας. Αφορά αποκλειστικά κτίρια ή κτιριακές μονάδες που έχουν νόμιμη πολεοδομικά χρήση λατρευτικού χώρου (γνωστής & αναγνωρισμένης θρησκείας) ανεξαρτήτως ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Κτίρια ή κτιριακές μονάδες που χρησιμοποιούνται από θρησκευτικούς οργανισμούς ως κοιτώνες, γραφεία, σχολεία κ.ά. δεν εμπίπτουν σε αυτή τη κατηγορία των εξαιρέσεων.

γ) βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικά εργαστήρια με σημαντικό ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό και αποθήκες – Logistics, εργοστάσια, συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων – μοτοσυκλετών – μοτοποδηλάτων, βαφεία, ξυλουργεία, εργαστήρια ερευνών και εκπαίδευσης, παρασκευαστήρια τροφίμων, καθαριστήρια, σιδερωτήρια, οργανωμένα πλυντήρια ρούχων και αυτοτελή κέντρα μηχανογράφησης.

δ) προσωρινής χρήσης κτίρια, αγροτικών χρήσεων – πλην κατοικιών – και αγροτικά κτίρια – πλην κατοικιών – εργοταξιακοί οικίσκοι, κατασκευές για περιοδικές – εποχικές εκθέσεις.

ε) μεμονωμένα κτίρια, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), για τα οποία ισχύουν μόνον οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν σε δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους.

ζ) Περιπτώσεις ιδιοκτησιών οι οποίες εκ της πολεοδομικής χρήσης δεν είναι «δομικά έργα» όπως ανοικτοί ή κλειστοί χώροι στάθμευσης και πλυντήρια αυτοκινήτων, περίπτερα, υπαίθρια θέατρα & συναυλιακοί χώροι, αυτοκινούμενα ή ρυμουλκούμενα τροχήσπιτα, κτηνοτροφικές – πτηνοτροφικές μονάδες, στάβλοι, σφαγεία κ.ά.

3. Όλα τα υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες που υπόκεινται σε ριζική ανακαίνιση πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, όπως αυτές περιγράφονται στην εγκύκλιο και το νόμο.

4. Στα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες, είναι υποχρεωτική η κάλυψη μέρους (60%) των αναγκών σε ΖΝΧ (ζεστό νερό χρήσης) από ηλιοθερμικά συστήματα.

5. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ). Απεικονίζει την ενεργειακή κατάσταση ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας ώστε να επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ή στους ενοικιαστές του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας να συγκρίνουν και να αξιολογούν την ενεργειακή απόδοσή του. Το ΠΕΑ ισχύει για 10 έτη από την έκδοσή του.

6. Υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ (άρθρο 12) υπάρχει: α) μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας και αφορά τα κτίρια με οικοδομική άδεια που εμπίπτουν στις διατάξεις του ΚΕΝΑΚ (οι άδειες που εκδόθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ 2010 και εμπίπτουν στις διατάξεις του),

β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου,

δ) κατά τη μίσθωση (μακροχρόνια, βραχυχρόνια, υπεκμίσθωση) σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου,

ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των διακοσίων πενήντα τετραγωνικών μέτρων (250 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό. Η υπαγωγή στη κατηγορία αυτή αφορά κάθε υπηρεσία που είναι ανοιχτή στο κοινό όπως οι διοικητικές υπηρεσίες των ΟΤΑ, τα σχολικά συγκροτήματα, υπουργεία.

7. Εξαιρέσεις από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ (άρθρο 12, παρ. 6 & 7). Τα κτίρια που χρησιμοποιούνται ως χώροι λατρείας και τα μεμονωμένα κτίρια με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.) εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ (περιπτώσεις β και ε της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α), όμως, η έκδοση ΠΕΑ είναι δυνατή εφόσον το επιθυμεί ο ιδιοκτήτης τους. Δεν επιτρέπεται η έκδοση ΠΕΑ για τις περιπτώσεις που αναφέραμε στην παρ. 1 της παρούσας.

8. Υποχρεωτική η ενημέρωση νέων αγοραστών ή ενοικιαστών για την ενεργειακή κατάταξη κτιρίου διαμέσου του ΠΕΑ. Κατά την διαδικασία της πώλησης ή της κάθε είδους μίσθωσης κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη ή εκμισθωτή το ΠΕΑ ή αντίγραφό του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή προ της σύνταξης του μισθωτηρίου ή πωλητηρίου συμβολαίου και παραδίδεται το αντίγραφο του στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή κατά την πώληση ή μίσθωση. Η υποχρέωση ενημέρωσής του, ισχύει ήδη από 09.01.2011 κατά τη νέα μίσθωση κτιρίων και από την 9.7.2011 κατά τη νέα μίσθωση κτιριακών μονάδων.

Η ύπαρξη του ΠΕΑ κατά τη μίσθωση (μακροχρόνια, βραχυχρόνια, υπεκμίσθωση) επιβεβαιώνεται με την καταχώριση των στοιχείων του στην αντίστοιχη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ.

Η δωρεάν παραχώρηση δεν είναι μίσθωση και δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ (δεν εξετάζεται η σχέση των αντισυμβαλλόμενων). Η παραχώρηση ή ενοικίαση τμήματος κτιριακής μονάδας δεν απαιτεί την έκδοση ΠΕΑ δεδομένου ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση ΠΕΑ για μέρος κτιριακής μονάδας (π.χ. ενοικίαση υπνοδωματίου σε διαμέρισμα, ή τμήματος διαμερίσματος για χρήση επαγγελματικής έδρας ελεύθερου επαγγελματία),

Συνεπώς υφίσταται υποχρέωση ύπαρξης ισχύοντος ΠΕΑ και καταχώρισης των στοιχείων του στην αντίστοιχη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ, εφόσον απαιτείται από τη νομοθεσία, η έκδοση ΠΕΑ και πρόκειται για κατάρτιση σύμβασης μίσθωσης σε νέο μισθωτή που εγκαθίσταται για πρώτη φορά στο μίσθιο.

Πριν το πέρας το δέκα (10) ετών την ισχύος του ΠΕΑ δεν υφίσταται υποχρέωση στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- σε περίπτωση ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης μίσθωσης με τον ίδιο μισθωτή του αυτού ακινήτου.
- όταν για οποιοδήποτε λόγο γίνει μεταβίβαση της σύμβασης μίσθωσης (π.χ. μετασχηματισμός επιχειρήσεων).

Όμως αν κατά την σύναψη της αρχικής σύμβασης δεν είχε εκδοθεί ΠΕΑ, ενώ απαιτούταν, τότε εκδίδεται άμεσα και παραδίδεται στον μισθωτή. Εφόσον δεν υπάρχει υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ, είναι σαφές ότι δεν υφίσταται υποχρέωση καταχώρισης του ΠΕΑ στις εφαρμογές της ΑΑΔΕ αλλά απαιτείται να δηλώνεται ο λόγος της εξαίρεσης (π.χ. κτίριο ωφέλιμης επιφανείας μικρότερο από 50 τ.μ.).

9.Ο έλεγχος εγκυρότητας ΠΕΑ γίνεται βάσει του αριθμού πρωτοκόλλου, της ημερομηνίας έκδοσης και του δεκαεξαψήφιου αριθμού ασφαλείας, καταχωρώντας τα εν λόγω στοιχεία στο σχετικό πεδίο «Έλεγχος Εγκυρότητας ΠΕΑ.» του Αρχείου Ενεργειακών Επιθεωρήσεων στην ιστοσελίδα www.buildingacert.ar.

10. Επιβολή προστίμου: Σε περίπτωση μη έκδοσης ΠΕΑ (ενώ οφείλεται), παράλειψης προσυμβατικής ενημέρωσης του αντισυμβαλλόμενου, διαφήμισης – μεσιτείας χωρίς αναφορά της ενεργειακής κατάταξης της κτιριακής μονάδας/ κτιρίου και μη καταχώρισης των στοιχείων του ΠΕΑ στις εφαρμογές της ΑΑΔΕ, επιβάλλεται, σύμφωνα με το άρθρο 20 του ν.4122/2013, πρόστιμο σε βάρος του κατά νόμο υπόχρεου από διακόσια (200) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ