19.11.2020 17:04:17
Ακριβές Αντίγραφο
Ψηφιακά υπογεγραμμένο από
Νέστωρ Μαυρόπουλος

Ministry of Digital Governance, Hellenic Republic
Digitally signed by Ministry of Digital Governance, Hellenic Republic
Date: 2020.11.19 20:44:36 EET
Reason:
Location: Athens

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/111748/705

Ημ/νία: 19/11/2020

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΟΡΥΚΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
Τμήμα Ενεργειακής Αποδοτικότητας

Ταχ. Δ/νση: Μεσογείων 119
101 92 Αθήνα
Πληροφορίες: Ν. Μαυρόπουλος
e-mail: depea@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για την εφαρμογή του ν.4122/2013 για την «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων».

Σχετ.: α) Ο ν.4122/2013 «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (Α' 42), όπως ισχύει.

β) Ο ν.4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις.» (Α' 92) και ιδίως το κεφάλαιο Ζ' «τροποποίηση του ν. 4122/2013 (α' 42) για την προσαρμογή της Ελληνικής νομοθεσίας στις διατάξεις της οδηγίας 2018/844/ΕΕ της 30ής Μαΐου 2018 (l156/19.06.2018) «για την τροποποίηση της οδηγίας 2010/31/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και της οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση» (Α' 92).

γ) Η ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.06.2017 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (Β' 2367).

δ) Η οικ. 2618/23.10.2014 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής "Έγκριση και εφαρμογή των Τεχνικών Οδηγιών ΤΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων." (Β' 2945) και ιδίως το Παράρτημα 3 αυτής.

ε) Η ΔΕΠΕΑ/οικ.182365/17.10.2017 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση και εφαρμογή των Τεχνικών Οδηγιών ΤΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων» (Β' 4003).

στ) Η ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/85251/242/5.12.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Εθνικού Σχεδίου αύξησης του αριθμού των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας» (Β' 5447)

ζ) Η ΥΠΕΝ/ΔΕΠΕΑ/6949/72/28.1.2019 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Καθορισμός του τρόπου υπολογισμού της αξίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας για το χαρακτηρισμό μιας ανακαίνισης ως ριζικής» (Β' 408)

η) Η ΠΟΛ 1013/07-01-2014 «Υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεων ακίνητης περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου» (Β' 32), όπως ισχύει.

θ) Η «Σύσταση (ΕΕ) 2019/1019 της Επιτροπής της 7ης Ιουνίου 2019 σχετικά με τον εκσυγχρονισμό των κτιρίων» (L 165-21.6.2019)

Η παρούσα διευκρινιστική Εγκύκλιος εκδίδεται με σκοπό την πληρέστερη ενημέρωση σχετικά με τις διατάξεις του ν.4122/2013 (Α' 42), μετά από την τροποποίηση του από τις διατάξεις του ν.4685/2020 (Α' 92) και της παρ. 1 του άρθρου 70 του ν.4602/2019 (Α' 45), ως προς τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), την ενημέρωση μισθωτών – αγοραστών, τις υποχρεώσεις μεσιτών, διαφημιστών, Τύπου, ιδιοκτητών καθώς και της ΑΑΔΕ.

1. **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 (σχετ. γ') 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» (σχετ. ε') και ιδίως στο κεφάλαιο 7 αυτής.

Εξαιρούνται από την τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων οι κάτωθι κατηγορίες κτιρίων (παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α') :

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.

Η εξαίρεση από τις ελάχιστες απαιτήσεις δεν είναι γενική και δεδομένη, αλλά αφορά συγκεκριμένα στοιχεία (όπου «Στοιχείο κτιρίου - κτιριακής μονάδας» είναι το τεχνικό σύστημα ή δομικό στοιχείο του κελύφους του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας) του κτιρίου δηλαδή **δεν νοείται γενική εξαίρεση από τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης**. Για την εφαρμογή της ακολουθείται κατ' αναλογία η διαδικασία της παρ. 1.3.2 του άρθρου 11 του ΚΕΝΑΚ, ήτοι υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης η απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και η αιτιολογική και τεχνική έκθεση της παρ. 11 του άρθρου 6 του ν.4067/2012, οι οποίες συνοδεύουν τη ΜΕΑ και παρέχουν επαρκή τεκμηρίωση για τυχόν αλλοίωση, κατά τρόπο μη αποδεκτό, του χαρακτήρα ή της εμφάνισής τους ή τυχόν παραβίαση των ειδικών όρων και μορφολογικών περιορισμών που επιβάλλουν οι διοικητικές πράξεις προστασίας που διέπουν την προστατευόμενη περιοχή. 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.

Η απαλλαγή από την υποχρέωση τήρησης των ελάχιστων απαιτήσεων κάποιων στοιχείων του κτιρίου / κτιριακής μονάδας δεν το απαλλάσσει από την επίτευξη των ελάχιστων ενεργειακών στόχων (ενεργειακής απόδοσης) και ιδίως από την επίτευξη της κατάταξής του στην ελάχιστα αποδεκτή κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

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 εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, αποθήκες.
Αφορά σε κτίρια ή κτιριακές μονάδες με την αντίστοιχη πολεοδομική χρήση που στεγάζουν βιομηχανίες, βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, επαγγελματικά εργαστήρια με σημαντικό ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό και αποθήκες – Logistics. Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται κτίρια ή κτιριακές μονάδες που ταξινομούνται σύμφωνα με τη χρήση τους στην κατηγορία «Ι. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ – ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ» του κτιριοδομικού κανονισμού, δηλαδή εργοστάσια, διυλιστήρια, σταθμοί παραγωγής ενέργειας, συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων – μοτοσικλετών - μοτοποδηλάτων, βαφεία, ξυλουργεία, εργαστήρια ερευνών και εκπαίδευσης, παρασκευαστήρια τροφίμων, καθαριστήρια, σιδερωτήρια, οργανωμένα πλυντήρια ρούχων και αυτοτελή κέντρα μηχανογράφησης.

δ) προσωρινής χρήσης κτίρια που η διάρκεια χρήσης των οποίων με βάση το σχεδιασμό τους δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη, κτίρια αγροτικών χρήσεων - πλην κατοικιών - με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτίρια - πλην κατοικιών - που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων.
Αφορά σε αγροτικά κτίρια ή κτιριακές μονάδες καθώς και σε προσωρινά κτίρια όπως είναι -συνήθως- οι εργοταξιακοί οικίσκοι, οι κατασκευές για περιοδικές – εποχικές εκθέσεις. Επισημαίνεται ότι, τα προκατασκευασμένα κτίρια δεν θεωρούνται ως προσωρινά κτίρια λόγω των δομικών υλικών που χρησιμοποιούνται και του τρόπου δόμησης τους, συνεπώς δεν εξαιρούνται γενικά (τα προκατασκευασμένα κτίρια) διότι ο ουσιαστικός αποκλειστικός παράγοντας είναι η διάρκεια ζωής του κτιρίου.

ε) μεμονωμένα κτίρια, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), για τα οποία ισχύουν μόνο οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν σε δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους.
Τα μικρά μεμονωμένα κτίρια (ωφέλιμης επιφάνειας <50τμ) πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις θερμομονωτικής επάρκειας και επιπλέον πρέπει να καλύπτουν μέρος των αναγκών σε ΖΝΧ από ηλιοθερμικά συστήματα, σύμφωνα με την ειδική απαίτηση του άρθρου 6 του σχετ. α’. Για την εφαρμογή της, θα γίνεται ο υπολογισμός της ωφέλιμης επιφάνειας σύμφωνα με τα σχετ. α’ και ε’ και δεν θα λαμβάνεται η επιφάνεια που αναγράφεται στην οικοδομική άδεια, διότι δεν είναι απαραίτητα ίσες (π.χ. περίπτωση εσωτερικού εξώστη που μπορεί να μην περιλαμβάνεται στο σ.δ., όμως προσμετράται στην ωφέλιμη επιφάνεια).

Εφόσον τα παραπάνω κτίρια των περιπτώσεων β’, γ’ και δ’ περιλαμβάνουν χώρους - τμήματα λειτουργικά ανεξάρτητα και αυτόνομα συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.), με χρήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος (όπως χώροι γραφείων, συνάθροισης κοινού, εμπορίου), για τα τμήματα αυτά ισχύουν οι ελάχιστες απαιτήσεις.

ζ) Περιπτώσεις ιδιοκτησιών οι οποίες εκ της πολεοδομικής χρήσης δεν είναι «δομικά έργα» ή δεν έχουν την έννοια του κτιρίου ή κτιριακής μονάδας του σχετ. α’ (που σύμφωνα με το άρθρο 2 του σχετ. α’ είναι «στεγασμένη κατασκευή με τοίχους για την οποία χρησιμοποιείται ενέργεια προς ρύθμιση των κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου») δεν εξετάζονται στο πλαίσιο του νόμου ενεργειακής

απόδοσης κτιρίων και συνεπώς δεν έχουν καμία απαίτηση. Ενδεικτικά αναφέρονται οι περιπτώσεις των ανοικτών ή κλειστών χώρων στάθμευσης οχημάτων, πλυντήρια αυτοκινήτων, περίπτερα, υπαίθρια θέατρα, υπαίθριοι συναυλιακοί χώροι, αυτοκινούμενα ή ρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, πλυντήρια αυτοκινήτων, κτηνοτροφικές - πτηνοτροφικές μονάδες, στάβλοι, σφαγεία κ.ά.

Περιπτώσεις λειτουργικά ανεξάρτητων προσθηκών καθ' ύψος ή κατ' επέκταση, εξετάζονται λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων για τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες.

2. **<u>Ελάχιστες Απαιτήσεις Ενεργειακής Απόδοσης Υφιστάμενων Κτιρίων (άρθρο 7)</u>**

Όλα τα υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες που υπόκεινται σε ριζική ανακαίνιση πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης όπως καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ (σχετ. γ') 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» (σχετ. ε') και ιδίως στο κεφάλαιο 7 αυτής. Εξαιρούνται από την τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων οι κατηγορίες κτιρίων της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α', όπως αναλυτικά αναφέρονται στην παρ.1 της παρούσας εγκυκλίου. Οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης τηρούνται για κάθε στοιχείο (κελύφους και τεχνικών συστημάτων) του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, παράλληλα με την κατάταξη του στην ελάχιστα αποδεκτή κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

Στις περιπτώσεις κτιριακών μονάδων που εξυπηρετούνται από κεντρικά τεχνικά συστήματα, εξετάζεται το υφιστάμενο σύστημα και εφόσον δεν πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις του ΚΕΝΑΚ, απαιτείται να εκπονηθεί και να κατατεθεί στη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών ολοκληρωμένη τεχνικο-οικονομική πρόταση για την πλήρη αντικατάσταση τους, ώστε πλέον να τις ικανοποιεί. Στη πρόταση, μεταξύ άλλων, θα περιλαμβάνεται η ενεργειακή σύγκρισή τους (κατανάλωση πρωτογενούς και τελικής ενέργειας) καθώς και ο χρόνος απόσβεσης της επένδυσης για την τυπική χρήση της εγκατάστασης. Αν υπάρχουν διαθέσιμα χρηματοδοτικά προγράμματα (όπως το «εξοικονόμηση κατ' οίκον») θα λαμβάνονται υπόψη και θα αποτελούν χωριστό υπολογισμό. Εφόσον η πρόταση δεν υιοθετηθεί και συνεπώς η αντικατάσταση του υφιστάμενου τεχνικού συστήματος δεν θα υλοποιηθεί και δεν περιλαμβάνεται στην υποβληθείσα στην ΥΔΟΜ μελέτη, η σχετική αρνητική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών συμπεριλαμβάνεται στον φάκελο της υποβληθείσας μελέτης. Όμως τα μέτρα που μπορούν να υλοποιηθούν σε επίπεδο κτιριακής μονάδας πρέπει να εκτελεστούν και η κτιριακή μονάδα θα πρέπει να επιτύχει την κατάταξη στην ελάχιστα αποδεκτή κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

Τα υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες που ανακαινίζονται ριζικά εξετάζονται συνολικά και όχι μόνο από ενεργειακή σκοπιά ώστε να συμπεριλαμβάνονται στη ΜΕΑ:
α) τα απαραίτητα μέτρα για την εξασφάλιση υγιεινών κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου,
β) η εξέταση των συνθηκών παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας
γ) η αξιολόγηση των κινδύνων που πιθανά επηρεάζουν τη στατική επάρκειά τους.

Ο σκοπός αυτής της νέας απαίτησης (περιπτ. β', γ' και δ' της παρ. 2 του άρθρου 7 του σχετ. α'), είναι η ένταξη στο στάδιο της ριζικής ανακαίνισης όλων των απαραίτητων εργασιών και επεμβάσεων που είναι πιθανό να απαιτούνται να υλοποιηθούν

συγχρόνως, ώστε ο σχεδιασμός της ανακατασκευής του κελύφους του κτιρίου να είναι κατά το δυνατό πληρέστερος και με σημαντική εξοικονόμηση πόρων.

Στις περιπτώσεις που απαιτούνται παρεμβάσεις πέραν των ορίων της ιδιοκτησίας της κτιριακής μονάδας / ιδιοκτησίας (στο υπόλοιπο κτίριο), το σχετικό πόρισμα του μελετητή και η τεχνικο-οικονομική πρόταση για τις παρεμβάσεις επί του κτιρίου, κατατίθεται στη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών. Εφόσον η πρόταση δεν υιοθετηθεί και συνεπώς οι εργασίες δεν περιλαμβάνοναι στην υποβληθείσα στην ΥΔΟΜ μελέτη, η σχετική αρνητική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών συμπεριλαμβάνεται στον φάκελο της υποβληθείσας μελέτης. Όμως τα μέτρα που μπορούν να υλοποιηθούν σε επίπεδο κτιριακής μονάδας πρέπει να εκτελεστούν, εφόσον είναι τεχνικά, οικονομικά και λειτουργικά εφικτό.

Σημειώνεται ότι οι περιπτώσεις λειτουργικά εξαρτώμενων προσθηκών, καθ' ύψος ή κατ' επέκταση, εξετάζονται λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων για τη ριζική ανακαίνιση για το σύνολο του κτιρίου (υφιστάμενο και προσθήκη), ενώ οι περιπτώσεις λειτουργικά ανεξάρτητων προσθηκών, καθ' ύψος ή κατ' επέκταση, εξετάζονται λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων για τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες.

Οι περιπτώσεις μεταβολής της χρήσης του κτιρίου ή κτιριακής μονάδας εξετάζονται λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων για τη ριζική ανακαίνιση. Ο υπολογισμός της Αξίας Κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (ΑΚ) πραγματοποιείται πολλαπλασιάζοντας το Κόστος Οικοδόμησης (ΚΟ) επί την ωφέλιμη επιφάνεια του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας (ΩΦΕ) πριν τη μεταβολή του.

Σε όλα τα υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες που αντικαθίστανται δομικά στοιχεία του κελύφους τους, αντικαθίστανται ή προστίθενται ή εγκαθίστανται εξ αρχής τεχνικά συστήματα, ακόμη και χωρίς να υπόκεινται σε ριζική ανακαίνιση, πρέπει αυτά να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης όπως καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ (σχετ. γ') και εξειδικεύονται στη ΤΟΤΕΕ 20701-1/2017 «Αναλυτικές εθνικές προδιαγραφές παραμέτρων για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων και την έκδοση του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης» (σχετ. ε').

Η συμμόρφωση με τις ελάχιστες απαιτήσεις για κάθε στοιχείο πρέπει να αποδεικνύεται στην μελέτη (σχέδια, υπολογισμοί, τεύχος προδιαγραφών, τεχνική έκθεση κ.α.) που κατατίθεται στην ΥΔΟΜ. Εξαιρούνται από την τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων οι κατηγορίες κτιρίων της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α'.

3. <u>Ζεστό νερό χρήσης (ΖΝΧ) από ηλιοθερμικά συστήματα (άρθρο 6)</u>

Στα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες, είναι υποχρεωτική η κάλυψη μέρους (60%) των αναγκών σε ΖΝΧ από ηλιοθερμικά συστήματα, εκτός από τις περιπτώσεις β', γ' και δ' της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α' καθώς και για τις περιπτώσεις ιδιοκτησιών οι οποίες εκ της πολεοδομικής χρήσης δεν έχουν την έννοια του κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (αναλύονται στην παρ. 6 της παρούσας). Τα κτίρια ωφέλιμης επιφάνειας μικρότερης των 50 τ.μ. δεν εξαιρούνται από την απαίτηση εγκατάστασης ηλιοθερμικών συστημάτων για ΖΝΧ.

Είναι δυνατή η χρήση εναλλακτικών συστημάτων παροχής ενέργειας υψηλής απόδοσης (αντί των ηλιοθερμικών συστημάτων) για την παραγωγή ΖΝΧ, όταν

αποδεικνύεται ότι είναι ενεργειακά αποδοτικότερα από τα ηλιοθερμικά συστήματα. Η τεκμηρίωση της επιλογής του εναλλακτικού συστήματος παροχής ενέργειας υψηλής απόδοσης ως πιο αποδοτικού ενεργειακά συστήματος περιλαμβάνεται στη ΜΕΑ και γίνεται συγκρίνοντας την απαιτούμενη πρωτογενή ενέργεια για την κάλυψη της ελάχιστης ετήσιας κατανάλωσης ΖΝΧ μεταξύ των δύο συστημάτων. π.χ. θεωρητικό ηλιοθερμικό σύστημα με κάλυψη τουλάχιστον 60% από ΑΠΕ και 40% από άλλη πηγή ενέργειας (όπως ηλεκτρική αντίσταση) συγκρίνεται με το εναλλακτικό σύστημα. Για τους υπολογισμούς λαμβάνεται υπόψη το προφίλ θέρμανσης νερού. Εφόσον το εναλλακτικό σύστημα διαθέτει δελτίο προϊόντος τότε αυτό λαμβάνεται υπόψη. Π.χ. για θερμαντήρες συνδυασμένης λειτουργίας με αντλία θερμότητας, μπορεί να λαμβάνεται το «Q_{elec}: ημερήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας», «η_{wh}: ενεργειακή απόδοση θέρμανσης νερού», όπου η τιμή Q_{elec} είναι εκφρασμένη σε kWh τελικής ενέργειας.

Στις περιπτώσεις που σύμφωνα με τις ισχύουσες ειδικές πολεοδομικές διατάξεις δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιοθερμικών συστημάτων σε κτίριο ή σε κλίμακα οικοδομικού τετραγώνου ή σε ευρύτερη περιοχή, είναι αυτονόητο ότι δεν υπάρχει υποχρέωση της σύγκρισης με το εναλλακτικό σύστημα.

Η απαλλαγή από την υποχρέωση χρήσης ηλιοθερμικών συστημάτων για παραγωγή ΖΝΧ δεν απαλλάσσει το κτίριο/κτιριακή μονάδα από την επίτευξη των ελάχιστων ενεργειακών στόχων και ιδίως από την επίτευξη της κατάταξής του στην ελάχιστα αποδεκτή κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

Τα κτίρια πολύ χαμηλής ζήτησης σε ΖΝΧ ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ σύμφωνα με την ετήσια κατανάλωση ενέργειας (αντί της κατανάλωσης ανά άτομο / μονάδα επιφανείας που ίσχυε), τα οποία εξαιρούνται από την απαίτηση εγκατάστασης ηλιοθερμικών συστημάτων για ΖΝΧ.

4. **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) (άρθρο 11)**

Το ΠΕΑ είναι σημαντικό εργαλείο για την κατανόηση και αξιολόγηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, αφού εμπεριέχει πληροφορίες σχετικά με την τυπική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου αλλά και οικονομικά συμφέρουσες συστάσεις σχετικά με τη βελτίωση της απόδοσης του.

Το ΠΕΑ κτιρίου ή κτιριακής μονάδας απεικονίζει την ενεργειακή κατάταξη ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας - όπου ως "*Κτιριακή μονάδα*" ορίζεται το "*τμήμα, όροφος ή διαμέρισμα εντός κτιρίου, που έχει σχεδιαστεί ή υποστεί μετατροπή ώστε να χρησιμοποιείται χωριστά*" - ώστε να επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ή στους ενοικιαστές του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας να συγκρίνουν και να αξιολογούν την ενεργειακή απόδοσή του και ισχύει για 10 έτη από την ημερομηνία έκδοσής του.

Το ΠΕΑ εκδίδεται για κάθε χρήση. Είναι δυνατή η έκδοση ΠΕΑ για ολόκληρο κτίριο όπως και είναι δυνατή η έκδοση πολλών ΠΕΑ, ένα για κάθε κτιριακή μονάδα. Σε κτίριο μικτής χρήσης, εκδίδονται ΠΕΑ ανάλογα με τη χρήση. Συνεπώς, σε κτίριο καταστημάτων στο ισόγειο με κατοικίες στους ορόφους εκδίδεται ένα ΠΕΑ για τα καταστήματα και ένα ΠΕΑ για τις κατοικίες (δεν μπορεί να εκδοθεί ένα ΠΕΑ και για τις δύο χρήσεις).

Καθώς **το ΠΕΑ αφορά την επίδοση του ακινήτου** (κτίριο ή κτιριακή μονάδα) **και όχι τους ιδιοκτήτες του**, **δεν απαιτείται η έκδοση νέου ΠΕΑ στο διάστημα ισχύος του και εφόσον στο κτίριο ή την κτιριακή μονάδα δεν έχουν υπάρξει μεταβολές οι οποίες να συνιστούν ριζική ανακαίνιση** (ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας), όπως αυτή ορίζεται στην παρ.12 του άρθρου 2 του ν.4122/2013. Επισημαίνεται ότι, **εφόσον μετά την έκδοση του ΠΕΑ μεταβληθεί η επιφάνεια του κτιρίου** / **κτιριακής μονάδας**, όπως με συνένωση του ακινήτου που έχει ΠΕΑ με άλλο χώρο ή με άλλη κτιριακή μονάδα, **το ΠΕΑ <u>δεν απεικονίζει πλέον την ενεργειακή απόδοσή του όπως διαμορφώθηκε (αφού πλέον έχει τροποποιηθεί)</u>** και πρέπει να ανακληθεί και να εκδοθεί νέο ΠΕΑ. Μικρές τροποποιήσεις - διαφοροποιήσεις της (αναγραφόμενης) ωφέλιμης επιφάνειας του ΠΕΑ, ιδίως λόγω νέας εμβαδομέτρησης – χωρίς όμως διαφοροποίηση / τροποποίηση των ορίων της κτιριακής μονάδας όπως έχει επιθεωρηθεί, δεν καθιστούν το ΠΕΑ άκυρο, παρά μόνο αν έχει γίνει εν τω μεταξύ, ριζική ανακαίνιση. Π.χ. σε μονοκατοικία που έχει εκδοθεί ΠΕΑ, εφόσον γίνει επέκταση καθ᾽ ύψος ή κατ᾽ επέκταση, παρόλο που μπορεί να μην εμπίπτει σε καθεστώς ριζικής ανακαίνισης, το εκδοθέν ΠΕΑ (με την ολοκλήρωση της κατασκευής) θα πρέπει να ανακληθεί και να εκδοθεί νέο, διότι το νέο κτίριο δεν είναι το ίδιο με αυτό που είχε ήδη ΠΕΑ.

Σημειώνεται ότι, η επιφάνεια κτιριακής μονάδας όπως αναγράφεται στο ΠΕΑ δεν είναι απαραίτητο να συμπίπτει με την επιφάνεια της κάθε ιδιοκτησίας (όπως δηλώνεται στα συμβόλαια, οικοδομική άδεια, περουσιολόγιο κλπ), διότι ο τρόπος μέτρησης της επιφάνειας - των εξωτερικών ορίων του κτιρίου / κτιριακής μονάδας, είναι διαφορετικός κατά τον ΚΕΝΑΚ από τον Οικοδομικό Κανονισμό. Επισημαίνεται ότι η ωφέλιμη επιφάνεια που αναγράφεται στο ΠΕΑ, μπορεί να περιλαμβάνει επιφάνειες οι οποίες δεν προσμετρώνται στον σ.δ. (παρ.6 , άρθρο 11 του ν. 4067/2012).

Ανάλογα με την περίπτωση, η διαφορά στην επιφάνεια μπορεί να είναι ιδιαίτερα σημαντική όπως στη περίπτωση εσωτερικού εξώστη που δεν προσμετράται στον σ.δ., ή μερικά τ.μ. όπως σε περίπτωση υφιστάμενου κτιρίου προ Κανονισμού Θερμομόνωσης Κτιρίων (ΚΘΚ), που εφαρμόζεται εξωτερική θερμομόνωση σημαντικού πάχους (η οποία προσμετράται στην ωφέλιμη επιφάνεια, συνεπώς και στο ΠΕΑ, ενώ δεν προσμετράται στον σ.δ. και κατ’ επέκταση στην επιφάνεια της ιδιοκτησίας). π.χ. Σε υφιστάμενο πανταχόθεν ελεύθερο διαμέρισμα της ζώνης Γ, ωφέλιμης επιφάνειας 100τ.μ., με εξωτερική περίμετρο τοιχοποιίας 4*10μ = 40μ, αν επιλεγεί να εφαρμοστεί εξωτερική θερμομόνωση 7εκ., τότε η επιφάνεια του στο ΠΕΑ μετά την εξωτερική θερμομόνωση θα είναι αυξημένη κατά 0,07μ*40μ=2,8τμ σε σχέση με την αρχική (που αναφέρεται στα διάφορα νομιμοποιητικά έγγραφα).

5. <u>Υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ (άρθρο 12)</u>

Η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) είναι υποχρεωτική:

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. Αντίθετα, δεν υπάγονται υπηρεσίες που πρακτικά δεν συνέρχεται το κοινό, όπως τα κτίρια που στεγάζουν τις υπηρεσίες καθαριότητας των ΟΤΑ.

6. <u>Εξαιρέσεις από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ (άρθρο 12, παρ. 6 & 7)</u>

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.

Δεν επιτρέπεται η έκδοση ΠΕΑ για τις ακόλουθες περιπτώσεις (η ανάλυση – επεξήγηση των περιπτώσεων της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α’ γίνεται στην παρ. 1 της παρούσας):

α) κτίρια που χρησιμοποιούνται ως βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, αποθήκες – logistics (περίπτωση γ’ της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α’).

β) κτίρια που η διάρκεια χρήσης τους με βάση το σχεδιασμό τους δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη (περίπτωση δ’ της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α’), όπως εργοταξιακοί οικίσκοι (αφορά τη διάρκεια και όχι τα υλικά κατασκευής).

γ) κτίρια αγροτικών χρήσεων - πλην κατοικιών - με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτίρια - πλην κατοικιών - που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων (περίπτωση δ’ της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α’), όπως τα αγροτικά σιλό κ.ά.

δ) ιδιοκτησίες οι οποίες εκ της πολεοδομικής χρήσης δεν είναι «δομικά έργα» ή δεν έχουν την έννοια του κτιρίου / κτιριακής μονάδας (που σύμφωνα με το άρθρο 2 του σχετ. α’, είναι «στεγασμένη κατασκευή με τοίχους για την οποία χρησιμοποιείται ενέργεια προς ρύθμιση των κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου») δεν εξετάζονται στο πλαίσιο του νόμου ενεργειακής απόδοσης κτιρίων. Ενδεικτικά αναφέρονται οι περιπτώσεις των ανοικτών ή κλειστών χώρων στάθμευσης οχημάτων, πλυντήρια αυτοκινήτων, περίπτερα, υπαίθρια θέατρα, υπαίθριοι συναυλιακοί χώροι, αυτοκινούμενα ή ρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, πλυντήρια αυτοκινήτων, κτηνοτροφικές - πτηνοτροφικές μονάδες, στάβλοι, σφαγεία κ.ά. Σε αυτές τις περιπτώσεις δεν απαιτείται η έκδοση βεβαίωσης από Ενεργειακό Επιθεωρητή (περίπτωση β’ της παρ. 7 του άρθρου 12 του σχετ. α’).

ε) για κάθε κατασκευή (για να θεωρηθεί μια κατασκευή κτίριο πρέπει να είναι ολοκληρωμένη, άρτια και να μπορεί να επιτελέσει τη λειτουργία για την οποία προορίζεται) που ενώ η πολεοδομική του χρήση εμπίπτει στις κατηγορίες κτιρίων που απαιτείται / προβλέπεται κατανάλωση ενέργειας για τη ρύθμιση των εσωτερικών κλιματικών συνθηκών - προκειμένου να διασφαλιστεί η άνεση των χρηστών τους, εντούτοις λόγω της ειδικής κατάστασης που βρίσκεται, δεν πληροί την έννοια του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας κατά τον ορισμό του άρθρου 2 του σχετ. α' και ως εκ τούτου δε νοείται ως κτίριο (στην κατάσταση που βρίσκεται), όπως σε περιπτώσεις που δεν υπάρχει κλειστό διαμορφωμένο κέλυφος. Σε αυτή την περίπτωση **δεν εκδίδεται ΠΕΑ** (π.χ. **σε ημιτελή**, **ασκεπή** κατασκευή ή **ερειπωμένο κτίσμα**), όμως **απαιτείται να εκδοθεί σχετική βεβαίωση ότι εμπίπτει στη κατηγορία εξαίρεσης της περίπτωσης β' της παρ. 7 του άρθρου 12 του σχετ. α', από Ενεργειακό Επιθεωρητή που έχει το δικαίωμα έκδοσης ΠΕΑ για το συγκεκριμένο κτίσμα**. Σημειώνεται ότι η έλλειψη ή η φθορά – θραύση μεμονωμένων κουφωμάτων δεν κατατάσσει το κτίριο / κτιριακή μονάδα σε αυτή τη κατηγορία και το ΠΕΑ εκδίδεται αφού αποκατασταθεί η βλάβη και διαμορφωθεί κλειστό διαμορφωμένο κέλυφος.

7. Ενημέρωση νέων αγοραστών ή ενοικιαστών για την ενεργειακή απόδοση κτιρίου διαμέσου του ΠΕΑ (άρθρα 11 & 12)

Η ενεργειακή απόδοση και κατάταξη του κτιρίου – κτιριακής μονάδας είναι ένα σημαντικό στοιχείο που λαμβάνεται υπόψη κατά την έρευνα της κτηματαγοράς από τους νέους αγοραστές ή ενοικιαστές.

Κατά την διαδικασία της πώλησης ή της μίσθωσης κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη ή εκμισθωτή ή άλλο εξουσιοδοτημένο πρόσωπο το ΠΕΑ ή αντίγραφό του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται το αντίγραφό του στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή. Συνεπώς, για κάθε νέα μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, πρέπει να ενημερώνεται ο ενοικιαστής για την ενεργειακή απόδοση και κατάταξη του μισθίου (παραλαμβάνοντας αντίγραφο του ΠΕΑ) πριν τη σύνταξη του συμφωνητικού. Η υποχρέωση ενημέρωσής του, ισχύει ήδη από 9.1.2011 κατά τη νέα μίσθωση κτιρίων και από την 9.7.2011 κατά τη νέα μίσθωση κτιριακών μονάδων.

Η υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ και ενημέρωσης του ενοικιαστή ισχύει τόσο για τις μακροχρόνιες μισθώσεις όσο και για τις υπεκμισθώσεις και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η ύπαρξη του ΠΕΑ κατά τη μίσθωση (μακροχρόνια, βραχυχρόνια, υπεκμίσθωση) επιβεβαιώνεται με την καταχώριση των στοιχείων του στην αντίστοιχη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ.

Ως μίσθωση (μακροχρόνια, βραχυχρόνια, υπεκμίσθωση) ακινήτου νοείται η σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει τη χρήση του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας (μίσθιο) στο μισθωτή και **ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο τίμημα** ως μίσθωμα για όσο χρόνο διαρκεί η μισθωτική σχέση.

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), όπου «κτιριακή μονάδα» είναι το τμήμα, ο όροφος ή διαμέρισμα εντός κτιρίου, που έχει σχεδιαστεί ή υποστεί μετατροπή ώστε να χρησιμοποιείται χωριστά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, υφίσταται **υποχρέωση ύπαρξης ισχύοντος ΠΕΑ** και **καταχώρισης των στοιχείων του** στην αντίστοιχη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ, **εφόσον συντρέχουν αθροιστικά τα ακόλουθα**:

– απαιτείται, από τη νομοθεσία, η έκδοση ΠΕΑ (η κατηγορία και χρήση του κτιρίου / κτιριακής μονάδας εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του σχετ. α'),
– πρόκειται για κατάρτιση σύμβασης μίσθωσης σε νέο μισθωτή που εγκαθίσταται για πρώτη φορά στο μίσθιο

Συνεπώς, η ως άνω υποχρέωση δεν υφίσταται:

– σε περίπτωση ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης μίσθωσης καθώς για το ίδιο ακίνητο εξακολουθεί να είναι ίδιος ο μισθωτής.
– όταν για οποιοδήποτε λόγο, γίνει μεταβίβαση της σύμβασης μίσθωσης (π.χ. σε περίπτωση μετασχηματισμού 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 50τ.μ.).

Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους και πριν από την σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, γνωστοποιείται από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή η εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσής τους, όπως αυτή προκύπτει από τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) της οικοδομικής άδειας, στον αγοραστή ή ενοικιαστή κατά περίπτωση. Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται και προσαρτάται στα συμβόλαια, μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, συνοδευόμενο από το σχετικό πόρισμα του Ενεργειακού Επιθεωρητή όπως προβλέπεται στο άρθρο 21 του σχετ. α'.

8. **Διαφημίσεις – μεσιτικές υπηρεσίες (άρθρο 12, παρ. 4)**

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), όπως αυτός προκύπτει από το ΠΕΑ, **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 κατάταξη της ιδιοκτησίας να αποτελεί βασικό συγκριτικό στοιχείο για την διαμόρφωση της επιλογής του ενδιαφερόμενου αγοραστή / ενοικιαστή. Συνεπώς κάθε κτίριο ή κτιριακή μονάδα για να μπει στη διαδικασία της διάθεσης πρέπει να έχει εκ των προτέρων έγκυρο ΠΕΑ.

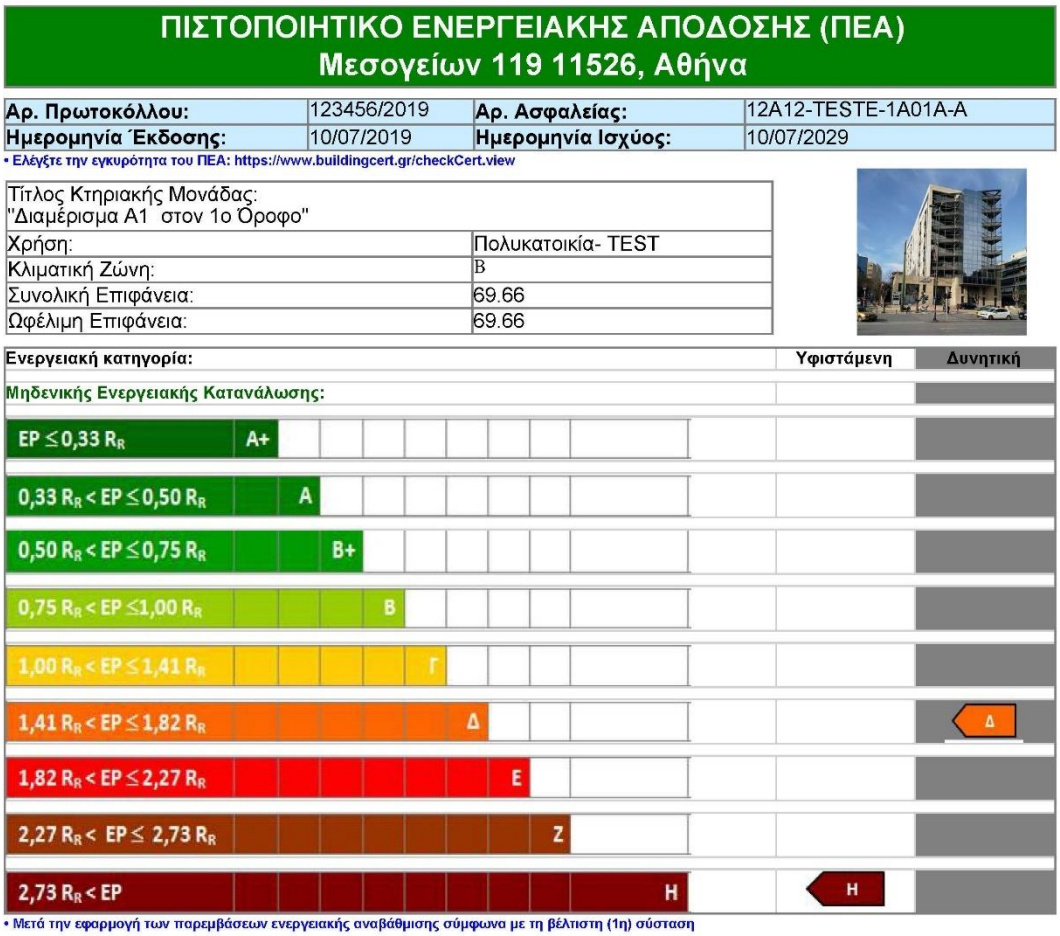
Τα μεσιτικά γραφεία μπορούν να αναλαμβάνουν εντολή μεσιτείας υπό την προϋπόθεση ότι πριν την οποιαδήποτε διαφήμιση και καταχώριση (τύπο, διαδίκτυο, ακόμη και σε αναρτήσεις και καταλόγους στην έδρα τους) θα έχουν τα στοιχεία έγκυρου ΠΕΑ.

Οι διαφημιστές, οι εφημερίδες και οι ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών δεν θα παραλαμβάνουν αγγελίες προς δημοσίευση που δεν θα έχουν δήλωση ενεργειακής κατηγορίας.

Η εφαρμογή των ανωτέρω, είναι υποχρεωτική μόνο για κτίρια ή κτιριακές μονάδες που έχουν υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ.

9. **Έλεγχος εγκυρότητας ΠΕΑ**

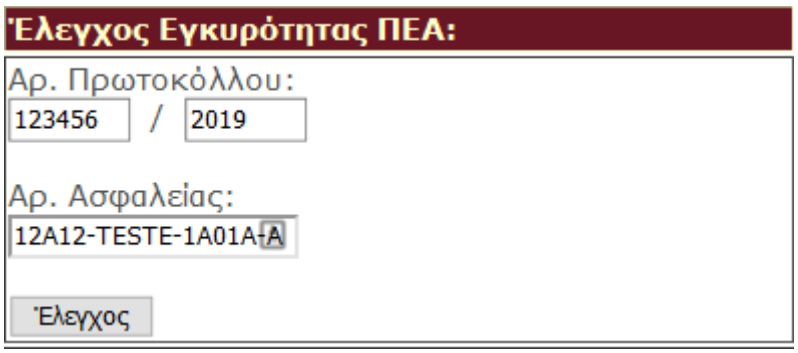
Η εγκυρότητα του ΠΕΑ μπορεί να επαληθευθεί βάσει του αριθμού πρωτοκόλλου, της ημερομηνίας έκδοσης και του δεκαεξαψήφιου αριθμού ασφαλείας (βλ. εικόνα 1), καταχωρώντας τα εν λόγω στοιχεία στο σχετικό πεδίο «*Έλεγχος Εγκυρότητας ΠΕΑ*:» του Αρχείου Ενεργειακών Επιθεωρήσεων στην ιστοσελίδα www.buildingcert.gr.



Εικόνα 1: Απόσπασμα 1ης σελίδας ΠΕΑ

Το πεδίο που βρίσκεται στην ιστοσελίδα www.buildingcert.gr, συμπληρώνεται

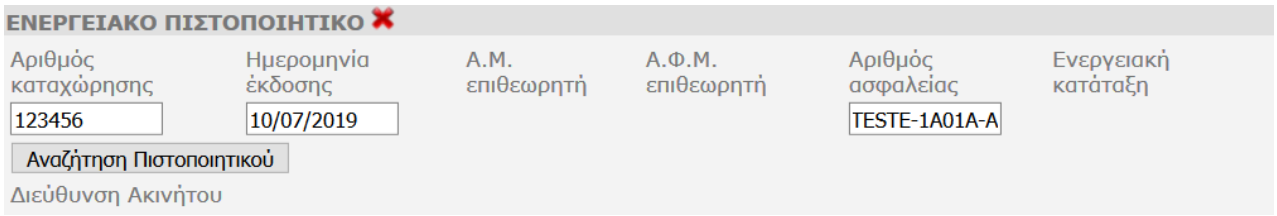
σύμφωνα με το ΠΕΑ του παραδείγματος ως εξής:



Εικόνα 2 Πεδίο ελέγχου εγκυρότητας ΠΕΑ (buildingcert.gr)

Όπως φαίνεται στην εικόνα 2, δεν συμπληρώνεται η ημερομηνία έκδοσης.

Στην εφαρμογή για τη δήλωση «Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» (Δήλωσης Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας) τα πεδία που συμπληρώνονται για τη δήλωση του Ενεργειακού Πιστοποιητικού είναι :



Εικόνα 3 Απόσπασμα από την εφαρμογή Δήλωση «Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας»

Όπως φαίνεται στο παράδειγμα της εικόνας 3, συμπληρώνεται η ακριβής ημερομηνία έκδοσης. Ο αριθμός ασφαλείας είναι ο 16-ψήφιος (δεν εμφανίζεται ολόκληρος στην εικόνα του παραδείγματος).

Προσοχή: Το γράμμα «Ο» με τον αριθμό «0» διαφέρουν και εφόσον δεν εισαχθούν - πληκτρολογηθούν ορθά θα εμφανίζεται από το σύστημα ότι υπάρχει λάθος.

10. Παράβαση νομοθεσίας – επιβολή προστίμων (άρθρο 20)

Σε περίπτωση **μη έκδοσης ΠΕΑ (ενώ οφείλεται), αμέλειας προσυμβατικής ενημέρωσης** του αντισυμβαλλόμενου, **διαφήμισης – μεσιτείας** χωρίς αναφορά της ενεργειακής κατάταξης της κτιριακής μονάδας/ κτιρίου, **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.

11. **Οικοδομικές Άδειες - Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (άρθρα 9 & 21)**

Για την έκδοση οικοδομικής άδειας νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου υφιστάμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, εκπονείται και υποβάλλεται η Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), όπου το περιεχόμενο της εξειδικεύεται με τον ΚΕΝΑΚ. Δεν εκπονείται ΜΕΑ μόνο για κτίριο ή κτιριακή μονάδα που δεν είναι δυνατή η ανάλυση - αξιολόγηση της απόδοσης του ενεργειακού σχεδιασμού του, ήτοι για κτίρια που δεν επιτρέπεται η έκδοση ΠΕΑ (όπως αναλυτικά προσδιορίζονται στην παρ. 6 της παρούσας).

Η ελάχιστη απαιτούμενη ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου / κτιριακής μονάδας όπως υπολογίζεται στην ΜΕΑ, καθορίζεται ανάλογα με τη κατηγορία του κτιρίου, ως εξής:

α) Τα νέα κτίρια κατοικιών, για τα οποία εκδίδεται οικοδομική άδεια έως τη 31η Μαΐου 2021, πρέπει να κατατάσσονται τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β+ (παρ. 1 του άρθρου 21 του σχετ. α'). Προσθήκη κτιριακής μονάδας (όπως και η ριζική ανακαίνιση) σε αυτά τα κτίρια κατοικίας, θα πρέπει να κατατάσσεται στην ίδια ενεργειακή κατηγορία. Προσθήκη κτιριακής μονάδας σε υφιστάμενα κτίρια, θα πρέπει να κατατάσσεται στην ενεργειακή κατηγορία Β+. Υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες που υπόκεινται σε ριζική ανακαίνιση, θα πρέπει να κατατάσσονται στην ενεργειακή κατηγορία Β.

β) Τα νέα κτίρια κατοικιών, για τα οποία εκδίδεται οικοδομική άδεια μετά τη 31η Μαΐου 2021 πρέπει να είναι ΚΣΜΚΕ (παρ. 1 του άρθρου 21 του σχετ. α'), συνεπώς να κατατάσσονται τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Α. Η προσθήκη κτιριακής μονάδας (όπως και η ριζική ανακαίνιση) σε αυτά τα κτίρια, θα πρέπει να κατατάσσεται στην ίδια ενεργειακή κατηγορία.

γ) Τα νέα κτίρια τριτογενούς τομέα, για τα οποία υποβάλλεται αίτηση για οικοδομική άδεια έως τη 31η Δεκεμβρίου 2020, πρέπει να κατατάσσονται τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β. Προσθήκη κτιριακής μονάδας (όπως και η ριζική ανακαίνιση) σε αυτά τα κτίρια του τριτογενούς τομέα, πρέπει να κατατάσσεται τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β.

δ) Τα νέα κτίρια τριτογενούς τομέα, για τα οποία υποβάλλεται αίτηση για οικοδομική άδεια από την 1η Ιανουαρίου 2021 και έπειτα πρέπει να είναι ΚΣΜΚΕ (άρθρο 9 του σχετ. α'), συνεπώς να κατατάσσονται τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Α. Η προσθήκη κτιριακής μονάδας (όπως και η ριζική ανακαίνιση) σε αυτά τα κτίρια, θα πρέπει να κατατάσσεται στην ίδια ενεργειακή κατηγορία.

ε) Τα νέα κτίρια που είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα και προορίζονται για στέγαση υπηρεσιών του, ήδη από 1.1.2019, πρέπει να είναι «Κτίρια Σχεδόν Μηδενικής Κατανάλωσης Ενέργειας» (ΚΣΜΚΕ) και να κατατάσσονται τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Α (σχετ. στ' και άρθρο 9 του σχετ. α'). Η προσθήκη κτιριακής μονάδας (όπως και η ριζική ανακαίνιση) σε αυτά τα κτίρια, θα πρέπει να κατατάσσεται στην ίδια ενεργειακή κατηγορία. Η προσθήκη κτιριακής μονάδας (όπως και η ριζική ανακαίνιση) σε υφιστάμενα κτίρια του Δημοσίου, θα πρέπει να κατατάσσεται στην ενεργειακή κατηγορία Β.

Για την έκδοση του ΠΕΚ κτιρίου από την ΥΔΟΜ απαιτείται το ΠΕΑ και το αντίστοιχο πόρισμα του ενεργειακού επιθεωρητή (παρ. 2 και 3 του άρθρου 21 του σχετ. α'). Για να θεωρείται ολοκληρωμένη η κατασκευή πρέπει να έχει κατασκευαστεί πλήρως τόσο το

κέλυφος του κτιρίου, **<u>όσο και να έχει εγκατασταθεί κάθε τεχνικό σύστημα του κτιρίου (ηλιοθερμικά συστήματα, συστήματα θέρμανσης και ψύξης, αυτοματισμοί, συστήματα αυτορρύθμισης κλπ)</u>**. Η ολοκλήρωση της κατασκευής ελέγχεται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και ειδικότερα για την τήρηση ή μη των ελάχιστων απαιτήσεων για τα δομικά στοιχεία του κελύφους και τα τεχνικά συστήματα του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, καθώς και της ενεργειακής κατηγορίας **που προσδιορίζονται στη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ).** Σε περίπτωση που εν τω μεταξύ έχει αλλάξει ο κανονισμός ή το λογισμικό και απαιτηθεί να ελεγχθεί η επίτευξη της ενεργειακής κατηγορίας όπως υπολογίστηκε στη ΜΕΑ, αυτό πραγματοποιείται με τη χρήση εκείνης της έκδοσης του προγράμματος (ΤΕΕ-ΚΕΝΑΚ) που είχε χρησιμοποιηθεί και για την εκπόνηση της ΜΕΑ. Όμως, σε κάθε περίπτωση, το ΠΕΑ θα εκδοθεί με την ισχύουσα (κατά την ημερομηνία επιθεώρησης) έκδοση του λογισμικού.

(ακολουθεί βοηθητικός πίνακας απαιτήσεων ελάχιστης ενεργειακής κατάταξης κτιρίου και συνοπτικός πίνακας απαίτησης εκπόνησης ΜΕΑ και έκδοσης ΠΕΑ)

Υποβολή αίτησης για Οικ. άδεια	Από 1.1.2020 έως 7.5.2020		Από 8.5.2020 έως 31.12.2020			Από 1.1.2021 έως 30.5.2021			Από 1.6.2021	
Κατηγορία χρήσης κτιρίου	Νέο κτίριο και κάθε μεταβολή	Προσθήκη Νέας κτιριακής μονάδας σε υφιστάμενο και Ριζική ανακαίνιση	Νέο κτίριο και κάθε μεταβολή	Προσθήκη Νέας κτιριακής μονάδας σε υφιστάμενο	Ριζική ανακαίνιση	Νέο κτίριο και κάθε μεταβολή	Προσθήκη Νέας κτιριακής μονάδας σε υφιστάμενο	Ριζική ανακαίνιση	Νέο κτίριο και κάθε μεταβολή	Προσθήκη Νέας κτιριακής μονάδας σε υφιστάμενο και Ριζική ανακαίνιση
Κατοικία	Α	Β	Β+	Β+	Β	Β+	Β+	Β	Α	Β
Τριτογενής	Α	Β	Β	Β	Β	Α	Β	Β	Α	Β
Δημοσίου	Α	Β	Α	Β	Β	Α	Β	Β	Α	Β

Πίνακας1 απαίτηση επίτευξης ελάχιστης ενεργειακής κατάταξης κτιρίου

Κτίριο που ανήκει στις εξαιρέσεις της παρ. 7 του άρθρου 4 του σχετ. α':	**ΜΕΑ**	**ΠΕΑ**
Περίπτ. α' (προστατευόμενα – διατηρητέα - μνημεία)	εκπονείται	εκδίδεται
Περίπτ. β' (χώροι λατρείας)	εκπονείται	επιτρέπεται
Περίπτ. γ' (βιομηχανικές)	δεν εκπονείται	δεν επιτρέπεται
Περίπτ. δ' (προσωρινής χρήσης)	δεν εκπονείται	δεν επιτρέπεται
Περίπτ. ε' (μεμονωμένα κτίρια)	εκπονείται	επιτρέπεται
Άλλα κτίρια κατοικίας – τριτογενούς που πληρούν την έννοια του κτιρίου του σχετ. α'	εκπονείται	εκδίδεται

Πίνακας2 συνοπτικός πίνακας απαίτησης εκπόνησης ΜΕΑ και έκδοσης ΠΕΑ

12. **Τεχνικά συστήματα των κτιρίων – συσκευές αυτορρύθμισης (άρθρο 8)**

Στα νέα κτίρια εγκαθίστανται συσκευές αυτορρύθμισης για την αυτόνομη ρύθμιση της θερμοκρασίας σε κάθε χώρο/δωμάτιο ή, όπου αυτό δικαιολογείται, σε καθορισμένη θερμαινόμενη ζώνη της κτιριακής μονάδας, εφόσον είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό, όπως εξηγείται παρακάτω.

Νέο ή υφιστάμενο κτίριο	Τεχνικό σύστημα θέρμανσης – ψύξης	Απαίτηση για εγκατάσταση συσκευών αυτορρύθμισης
Νέο	Εγκατάσταση συστήματος θέρμανσης ή ψύξης	Ναι
Υφιστάμενο	Αντικατάσταση συστήματος θέρμανσης	Ναι, μόνο για το σύστημα θέρμανσης
Υφιστάμενο	Αντικατάσταση συστήματος ψύξης	Όχι

Πίνακας 3 Ενεργοποίηση της απαίτησης για εγκατάσταση συσκευών αυτορρύθμισης

Οι συσκευές αυτορρύθμισης ή αυτορρυθμιζόμενες συσκευές που εγκαθίστανται, και ικανοποιούν τις ανωτέρω απαιτήσεις, πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να ρυθμίζουν:

• την αυτόματη προσαρμογή της αποδιδόμενης/απαγόμενης θερμότητας, ανάλογα με τη θερμοκρασία του εσωτερικού χώρου (με δυνατότητα να μπορούν να λαμβάνονται - ορίζονται και άλλες παράμετροι), όπου «αυτόματη» σημαίνει ότι η συσκευή επιτρέπει την αυτόματη ρύθμιση της ισχύος, με βάση προκαθορισμένες ρυθμίσεις που έχουν τεθεί ανάλογα με την θερμοκρασία του περιβάλλοντος. Η προσαρμογή των ρυθμίσεων, ωστόσο, μπορεί να είναι γενικά χειροκίνητη και να επιτελείται από τους χρήστες (όπως με τη χειροκίνητη προσαρμογή των ρυθμίσεων θερμοκρασίας με θερμοστατική βαλβίδα σώματος καλοριφέρ).

• την παρεχόμενη θερμική / ψυκτική ισχύ σε κάθε χώρο/δωμάτιο ή ζώνη, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις θέρμανσης/ψύξης του εξεταζόμενου δωματίου ή ζώνης αντίστοιχα.

Συσκευή	Σύστημα	Δυνατότητα ρύθμισης
Θερμοστατική βαλβίδα σε σώματα καλοριφέρ	Υδραυλικό σύστημα θέρμανσης με σώματα καλοριφέρ	Ρύθμιση της ροής του ζεστού νερού στα σώματα ανάλογα με τη ρύθμιση της θερμοκρασίας χώρου
Θερμοστάτης χώρου	Ενδοδαπέδιο υδραυλικό σύστημα θέρμανσης	Ρύθμιση της παρεχόμενης ισχύος του ζεστού νερού στο κύκλωμα, χρησιμοποιώντας βαλβίδα ανάμιξης σε επίπεδο χώρου.
Θερμοστάτης Fan coil	Υδραυλικό σύστημα θέρμανσης / ψύξης	Ρύθμιση της ροής του ζεστού / κρύου νερού αλλά και της ροής του αέρα σύμφωνα με τη ρύθμιση

		της θερμοκρασίας χώρου.
Αυτόνομοι Θερμοστάτες	Αυτόνομες μονάδες θέρμανσης ή air-conditions	Ρύθμιση της ισχύος σύμφωνα με τη ρύθμιση της θερμοκρασίας χώρου.

Πίνακας 4 Παραδείγματα συσκευών αυτορρύθμισης που ικανοποιούν τις απαιτήσεις

Συνεπώς, οποιαδήποτε λύση βασισμένη στη χειροκίνητη ρύθμιση της παρεχόμενης θερμικής / ψυκτικής ισχύος (όπως με on/off διακόπτη) δεν πληροί τις ανωτέρω απαιτήσεις, ακόμη και αν η ρύθμιση μπορεί να πραγματοποιηθεί σε επίπεδο χώρου/δωματίου (ή ζώνης υπό προϋποθέσεις) όπως και οποιαδήποτε λύση που επιτρέπει την αυτόματη ρύθμιση της θερμοκρασίας αλλά όχι σε επίπεδο χώρου/δωματίου (ή σε ζώνης υπό προϋποθέσεις), π.χ. η αυτόματη ρύθμιση σε επίπεδο διαμερίσματος, δεν πληροί τις απαιτήσεις.

Ανεξάρτητα από τον αριθμό ή τον τύπο των εγκατεστημένων συσκευών αυτορρύθμισης, η εγκατάσταση πρέπει να επιτρέπει στους χρήστες να προσαρμόζουν τις ρυθμίσεις θερμοκρασίας και να διασφαλίζουν ότι τηρούνται αυτές οι ρυθμίσεις.

Η ρύθμιση πρέπει να γίνεται σε επίπεδο χώρου/δωματίου. Η ρύθμιση σε επίπεδο ζώνης μπορεί να είναι αποδεκτή μόνο σε ειδικές περιπτώσεις όπως όταν αφορά γειτονικά γραφεία με πανομοιότυπες απαιτήσεις εσωτερικού περιβάλλοντος σε κτίριο γραφείων, ή σε δωμάτια / χώρους που δεν χωρίζονται φυσικά το ένα από το άλλο (π.χ. κουζίνα και καθιστικό με ενιαία διαρρύθμιση σε ένα διαμέρισμα). Η θερμική ζώνη δεν μπορεί να εκτείνεται σε διαφορετικά επίπεδα (ορόφους).

Στα υφιστάμενα κτίρια, η εγκατάσταση συσκευών αυτορρύθμισης απαιτείται όταν εγκαθίσταται νέα ή αντικαθίσταται η μονάδα θέρμανσης που τα εξυπηρετεί, εφόσον είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό. Η απαίτηση ισχύει ανεξάρτητα από τη χρήση του κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, όπως και από τον τύπο της μονάδας. Όταν το κτιρίο ή κτιριακή μονάδα είναι συνδεδεμένη σε αποκεντρωμένο δίκτυο (τηλεθέρμανση) τότε η απαίτηση ενεργοποιείται με την εγκατάσταση νέας ή αντικατάσταση της μονάδας του αποκεντρωμένου συστήματος ή ακόμη και του εναλλάκτη που εξυπηρετεί το κτίριο ή κτιριακή μονάδα. Σε αυτή τη περίπτωση ο φορέας διαχείρισης του συστήματος, οφείλει να ενημερώσει έγκαιρα τους ενδιαφερόμενους χρήστες.

Όταν αντικαθίσταται η μονάδα ψύξης δεν ενεργοποιείται η απαίτηση για εγκατάσταση συσκευών αυτορρύθμισης, αλλά προτείνεται ως μέσο εξοικονόμησης ενέργειας.

Οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης των τεχνικών συστημάτων είναι δυνατό να μην εφαρμόζονται όταν δεν είναι τεχνικά, οικονομικά ή λειτουργικά εφικτό.

Τύπος αδυναμίας	**Έννοια**	**Παράδειγμα**
Τεχνικά μη εφικτό ή τεχνικά μη σκόπιμο (τεχνική σκοπιμότητα)	Οι ελάχιστες απαιτήσεις (υφιστάμενου τεχνικού συστήματος) είναι τεχνικά εφικτό να ικανοποιηθούν όταν το τεχνικό σύστημα του κτιρίου / κτιριακής μονάδας επιτρέπουν την εφαρμογή τους. Δεν υφίσταται τεχνική	Η τεχνική σκοπιμότητα αποτελεί ενδεχομένως πρόβλημα εάν ένα σύστημα δεν επιτρέπει την εγκατάσταση των συσκευών που απαιτούνται για τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις, π.χ. • Απαιτήσεις για ανάκτηση θερμότητας για συστήματα εξαερισμού: η εισαγωγή

	σκοπιμότητα όταν είναι αδύνατο να εφαρμοστούν οι απαιτήσεις από τεχνικής άποψης, ήτοι όταν τα τεχνικά χαρακτηριστικά του συστήματος αποτρέπουν την εφαρμογή των απαιτήσεων.	και η απαγωγή αέρα δεν βρίσκονται στον ίδιο χώρο. • Απαιτήσεις σχετικά με τη μόνωση των σωληνώσεων, όταν τμήματα σωληνώσεων δεν είναι προσβάσιμα.
Οικονομικά εφικτό (οικονομική σκοπιμότητα)	Η οικονομική σκοπιμότητα σχετίζεται με το κόστος εφαρμογής των ελάχιστων απαιτήσεων και εφόσον (i) το εν λόγω κόστος είναι ανάλογο με το κόστος της προγραμματισμένης παρέμβασης (π.χ. αναβάθμιση συστήματος) (ii) το αναμενόμενο όφελος υπερτερεί του κόστους, λαμβάνοντας υπόψη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του συστήματος (ή αλλιώς τον προβλεπόμενο χρόνο αντικατάστασης του συστήματος).	Η οικονομική σκοπιμότητα μπορεί να υπολογιστεί με βάση: • την αναλογία μεταξύ του κόστους εφαρμογής των απαιτήσεων και του κόστους της προγραμματισμένης παρέμβασης (π.χ. αντικατάσταση μονάδας παραγωγής θερμότητας). • την περίοδο αποπληρωμής, λαμβάνοντας υπόψη το οικονομικό όφελος από την εφαρμογή των απαιτήσεων.
Λειτουργικά εφικτό (λειτουργική σκοπιμότητα)	Οι απαιτήσεις δεν είναι λειτουργικά εφικτές όταν οδηγούν σε αλλαγές που επηρεάζουν δυσμενώς τη λειτουργία του συστήματος ή τη χρήση του κτιρίου (ή της κτιριακής μονάδας), λαμβάνοντας υπόψη τους ειδικούς περιορισμούς (π.χ. κανονισμούς) που ενδέχεται να ισχύουν για το σύστημα και / ή κτίριο.	Η εφαρμογή των απαιτήσεων του συστήματος ενδέχεται να μην είναι λειτουργικά εφικτή όταν π.χ. • άλλοι κανονισμοί (π.χ. πυρασφάλεια) έρχονται σε αντίθεση με την εφαρμογή των ελάχιστων απαιτήσεων. • Η εφαρμογή των ελάχιστων απαιτήσεων οδηγεί σε σημαντική απώλεια χρηστικότητας του κτιρίου ή του κτιρίου (π.χ. σημαντική απώλεια του κτιρίου)

Πίνακας 5 παραδείγματα τεχνικής, οικονομικής ή λειτουργικής ανεφικτότητας

Ειδικά για τις συσκευές αυτορρύθμισης (για τις οποίες η εγκατάστασή τους είναι πάντα λειτουργικά εφικτή) η εγκατάστασή τους εξετάζεται εάν είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτή σύμφωνα με τα παρακάτω:

• Η τεχνική σκοπιμότητα αναφέρεται γενικά σε πιθανά τεχνικά εμπόδια που μπορούν να καταστήσουν τεχνικά άστοχες τις υποχρεώσεις,

• Η οικονομική σκοπιμότητα σχετίζεται με την σύγκριση του κόστους επένδυσης, που περιλαμβάνει την αγορά, εγκατάσταση και το λειτουργικό κόστος των συσκευών αυτορρύθμισης και του αναμενόμενου οφέλους. Αυτό σημαίνει ότι θα εκπονηθεί ανάλυση κόστους-οφέλους. Σε αυτό το συγκριτικό πλαίσιο το κόστος λειτουργίας των αυτορρυθμιζόμενων συσκευών μπορεί να απαλειφθεί διότι θεωρείται και είναι αμελητέο.

Στη συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων, το ζήτημα της τεχνικής και οικονομικής σκοπιμότητας δεν ισχύει για νέα κτίρια, καθώς η ανάγκη αυτορρύθμισης της θερμοκρασίας σε επίπεδο δωματίου (ή ζώνης) αντιμετωπίζεται στη φάση του σχεδιασμού (αποτρέποντας οποιοδήποτε τεχνικό εμπόδιο που μπορεί να ανακύψει και επιπλέον με την επίτευξη του βέλτιστου κόστους επένδυσης).

Στα υφιστάμενα κτίρια, η τεχνική σκοπιμότητα μπορεί να είναι ένα ζήτημα όταν δεν

μπορεί να επιτευχθεί η αυτορρύθμιση χωρίς να πραγματοποιηθούν σημαντικές - ουσιαστικές αλλαγές στα τεχνικά συστήματα ή ακόμη και στο κτίριο, που αναπόφευκτα εκτοξεύουν το κόστος της επένδυσης. Επίσης, η οικονομική σκοπιμότητα μπορεί να είναι ένα ζήτημα όταν το κόστος εγκατάστασης των συσκευών αυτορρύθμισης είναι υπερβολικό σε σύγκριση με το κόστος αντικατάστασης της μονάδας θέρμανσης.

Για την οικονομική σκοπιμότητα μπορούν να εξεταστούν οι ακόλουθες δύο προσεγγίσεις:

α) Σύγκριση του αρχικού κόστους των συσκευών αυτορρύθμισης με το κόστος αντικατάστασης της μονάδας θέρμανσης. Η εγκατάσταση συσκευών αυτορρύθμισης σε υπάρχοντα κτίρια για τη χωριστή ρύθμιση της θερμοκρασίας σε κάθε δωμάτιο ή, όπου δικαιολογείται σε μια ζώνη, θεωρείται ότι είναι οικονομικά εφικτό όταν το κόστος επένδυσης είναι μικρότερο από 10% του συνολικού κόστους αντικατάστασης της μονάδας θέρμανσης.

β) Σύγκριση του αρχικού κόστους των συσκευών αυτορρύθμισης με την αναμενόμενη μείωση δαπανών λόγω εξοικονόμησης ενέργειας που προκύπτει από την εγκατάσταση αυτών των συσκευών και τον καθορισμό ενός ελάχιστου αποδεκτού ορίου σε μια εύλογα καθορισμένη περίοδο απόσβεσης (π.χ. 5 έτη).

Εκ των δύο ανωτέρω προσεγγίσεων, προτείνεται η δεύτερη επιλογή, καθώς εκτιμάται ότι στη πλειονότητα των περιπτώσεων η επένδυση θα αποπληρωθεί σε περιορισμένο χρονικό διάστημα (από 2 έως 3 έτη).

Ο Υπουργός
Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Κωνσταντίνος Χατζηδάκης

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

ΠΡΟΣ: 1. ΑΑΔΕ
Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας
Τμήματα Α'-Β'
Καρ. Σερβίας 10
101 Αθήνα

2. ΤΕΕ
Νίκης 4,
Αθήνα
105 63 Αθήνα
tee@central.tee.gr

3. ΕΕΤΕΜ
Βερανζέρου 15
106 77 ΑΘΗΝΑ
eetem@eetem.gr

4. Συντονιστική Επιτροπή
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
Γ. Γενναδίου 4
106 78 Αθήνα

5. Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος
ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 24,
106 79 Αθήνα,
omaseoffice@gmail.com

6. ΠΟΜΙΔΑ
Σοφοκλέους 15 & Αιόλου
105 51 Αθήνα

ΚΟΙΝ.: 1. Ένωση Ιδιοκτητών Ημερησίων Εφημερίδων Αθηνών
Βουκουρεστίου 11, γ' όροφος
106 71 Αθήνα
info@eihea.gr

2. Ένωση Ιδιοκτητών Επαρχιακού Τύπου
Ακαδημίας 71-73
106 78 Αθήνα
eiet@eiet.gr

3. Ένωση Εταιριών Διαφήμισης & Επικοινωνίας Ελλάδος
Υπερείδου 7,
105 58 Αθήνα
edee@edee.gr

4. ΚΑΠΕ - Δ/νση
Ενεργειακής Πολιτικής & Σχεδιασμού
19ο χλμ Λεωφ. Μαραθώνος,
190 09 Πικέρμι Αττικής

Εσωτερική Διανομή
1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Ενέργειας & Ορυκτών Πρώτων Υλών
3. Γενική Διεύθυνση Ενέργειας
4. Γενική Διεύθυνση Σώματος Επιθεωρητών Και Ελεγκτών
5. Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων
6. Διεύθυνση Ενεργειακών Πολιτικών & Ενεργειακής Αποδοτικότητας