

Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ): Υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ και για τις περιπτώσεις μίσθωσης μεμονωμένων ιδιοκτησιών κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων

Αθήνα, 12 Ιανουαρίου 2012

Ολοκληρώθηκε, στις 9 Ιανουαρίου 2012, **ένας χρόνος** από την ημερομηνία που εφαρμόστηκε και στη χώρα μας ο θεσμός των ενεργειακών επιθεωρήσεων και της έκδοσης Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΠΕΑ). **Μέχρι σήμερα έχουν εκδοθεί περίπου 60.000 ΠΕΑ εκ των οποίων 35.000 αφορούν σε αγοραπωλησίες, 20.000 στο πρόγραμμα «Εξοικονόμηση Κατ' Οίκον», 2.000 σε μισθώσεις ακινήτων, 1.000 σε νέα κτίρια.**

Από αυτά, **τα περισσότερα (περίπου 40.000) ανήκουν στη χειρότερη ενεργειακή κατηγορία (Η) ενώ τα υπόλοιπα ανήκουν κυρίως στις κατηγορίες Γ έως Ζ. Ενδεικτικό είναι ότι στην κατηγορία Β (η οποία αποτελεί και το όριο για τα νέα κτίρια) υπάρχουν μόλις 600 ΠΕΑ.**

Τα ΠΕΑ των κτιρίων έχουν ιδιαίτερα σημαντική προστιθέμενη αξία όχι μόνο στην πολιτική του ΥΠΕΚΑ, αλλά και για την ίδια την κτηματαγορά, καθώς κάθε κτίριο αποκτά «ενεργειακή ταυτότητα», στην οποία αποτυπώνονται τα ενεργειακά του χαρακτηριστικά, αλλά και χρήσιμες συμβουλές για τη βελτίωση της ενεργειακής του απόδοσης.

Η έκδοση ΠΕΑ δεν επιφέρει επιπρόσθετη οικονομική επιβάρυνση στους ενοικιαστές, καθότι αποτελεί υποχρέωση του ιδιοκτήτη. Αντιθέτως, αποσκοπεί στη μείωση των δαπανών των νοικοκυριών για θέρμανση και ψύξη και στην καταπολέμηση της ενεργειακής φτώχειας από την άσκοπη σπατάλη, καθώς ο πολίτης γνωρίζει την ενεργειακή κατάσταση του κτιρίου που ζει ή εργάζεται και μπορεί να εκτιμήσει και το λειτουργικό ετήσιο κόστος για τη θέρμανση και το δροσισμό.

Ειδικότερα, με το ΠΕΑ τα κτίρια κατατάσσονται σε ενεργειακή κατηγορία (από Α+ έως Η) και εύκολα μπορεί κάποιος να αντιληφθεί εάν το κτίριο είναι ενεργοβόρο ή όχι (δηλαδή εάν απαιτεί πολλά χρήματα για την εξυπηρέτηση των ενεργειακών του αναγκών, όπως η θέρμανση, η ψύξη, η παραγωγή ζεστού νερού και ο φωτισμός).

Σταδιακά αυτή η γνώση δίνει τη δυνατότητα στην κτηματαγορά να προσαρμοσθεί ως προς την τιμή μίσθωσης ή πώλησης των ακινήτων, το επιτόκιο των στεγαστικών δανείων, αλλά και ως προς την αντικειμενική αξία τους, ανάλογα με την κατάταξή τους σε ενεργειακή κατηγορία και στην Πολιτεία να γνωρίσει την ενεργειακή κατάσταση των κτιρίων της χώρας.

Υπενθυμίζεται ότι η έκδοση του ΠΕΑ είναι υποχρεωτική για όλα τα κτίρια άνω των πενήντα (50) τμ (εξαιρούνται κτίρια βιομηχανικών και βιοτεχνικών

εγκαταστάσεων, αγροτικών χρήσεων, εργαστήρια, αποθήκες, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων) στις εξής περιπτώσεις:

- **από 9 Ιανουαρίου 2011**, για αγοραπωλησία κτιρίου για την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων και για τη μίσθωση ενιαίων κτιρίων (για νέες συμβάσεις μίσθωσης και όχι για ανανέωση υφιστάμενων), καθώς και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής νέου κτιρίου ή την ολοκλήρωση των εργασιών ριζικής ανακαίνισης σε υφιστάμενο κτίριο.
- **από 9 Ιανουαρίου 2012**, για τη μίσθωση και τμημάτων ενιαίων κτιρίων (για νέες συμβάσεις μίσθωσης και όχι για ανανέωση υφιστάμενων) άνω των πενήντα (50) τ.μ., που έχουν αποκλειστική χρήση κατοικία και επαγγελματική στέγη και αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες
Η παραπάνω υποχρέωση έπρεπε προ πολλού να εφαρμόζεται στη χώρα μας, όπως στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, **η μη εφαρμογή της οποίας, αποτελούσε μια υπόθεση για την οποία η χώρα μας είχε παραπεμφθεί στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο.**

Ως εκ τούτου, **από τις 9.1.2012 οι αρμόδιες Δ.Ο.Υ. δεν παραλαμβάνουν νέα μισθωτήρια προς θεώρηση, εάν δεν αναγράφεται σε αυτά ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ και δεν προσκομίζεται μαζί το πρωτότυπο ή γνήσιο αντίγραφο του προς επίδειξη και επιβεβαίωση, ανεξάρτητα από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης.**

Η διάρκεια ισχύος του ΠΕΑ είναι δέκα (10) έτη, εκτός εάν στο κτίριο γίνει ριζική ανακαίνιση ή προσθήκη σε έκταση που επηρεάζει την ενεργειακή απόδοσή του, οπότε η ισχύς του ΠΕΑ λήγει κατά το χρόνο ολοκλήρωσης της ανακαίνισης ή της προσθήκης, πριν παρέλθει το διάστημα των δέκα (10) ετών. Δηλαδή, για το διάστημα των δέκα χρόνων (και εφόσον δεν έχει εκδοθεί νέο ΠΕΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο) χρησιμοποιείται το ίδιο ΠΕΑ και δεν απαιτείται η έκδοση νέου ΠΕΑ, για όσες περιπτώσεις αγοραπωλησίας ή νέων μισθώσεων προκύψουν.

Το ΠΕΑ εκδίδεται από Ενεργειακούς Επιθεωρητές, εγγεγραμμένους στο σχετικό Μητρώο του ΥΠΕΚΑ τα στοιχεία των οποίων έχουν συμπεριληφθεί σε καταλόγους που είναι αναρτημένοι στην κεντρική σελίδα του ΥΠΕΚΑ (www.ypeka.gr), στην ιστοσελίδα www.buildingcert.gr, καθώς και στα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών.

Η ελάχιστη αμοιβή του Ενεργειακού Επιθεωρητή για την έκδοση ΠΕΑ, είχε καθοριστεί, σύμφωνα με το Π.Δ. 100/2010 (ΦΕΚ 177 Α'), ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, ως εξής:

- Για διαμέρισμα, **2,0 ευρώ/τμ (ελάχιστη αμοιβή 150 ευρώ)**
- Για μονοκατοικία, **1,5 ευρώ/τμ (ελάχιστη αμοιβή 200 ευρώ)**
- Για πολυκατοικία, **1,0 ευρώ/τμ (ελάχιστη αμοιβή 200 ευρώ)**
- Για άλλη χρήση: για επιφάνεια έως **1.000 τμ**, η αμοιβή είναι **2,5 ευρώ/τμ (ελάχιστη αμοιβή 300 ευρώ)**, ενώ για επιφάνεια μεγαλύτερη από **1.000**

τμ, για τα πρώτα 1.000 τμ η αμοιβή είναι 2,5 ευρώ/τμ και για τα υπόλοιπα τμ, η αμοιβή είναι 1,5 ευρώ/τμ.

Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί ότι στο πλαίσιο της απελευθέρωσης των κλειστών επαγγελμάτων, οι αμοιβές των μηχανικών (και των Ενεργειακών Επιθεωρητών) διαμορφώνονται ελεύθερα (κατόπιν διαπραγμάτευσης) και οι παραπάνω αποτελούν τις «νόμιμες αμοιβές», βάσει των οποίων υπολογίζονται οι εισφορές και κρατήσεις.

Συνημμένη η με α.π. οικ. 382/12.01.2012Εγκύκλιος