

Όλα όσα πρέπει να γνωρίζετε για τις
ενεργειακές επιθεωρήσεις
σε εννέα ερωτήσεις

Από 9 Ιανουαρίου 2012, για κάθε αγοραπωλησία κτιρίου και για τη μίσθωση τμημάτων ή ενιαίων κτιρίων άνω των πενήντα (50) τ.μ αφενός οι Δ.Ο.Υ. αρνούνται να παραλαμβάνουν νέα μισθωτήρια προς θεώρηση και αφετέρου οι συμβολαιογράφοι δεν προχωρούν στην πράξη αγοροπωλησίας εάν δεν προσκομισθεί Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του Κτιρίου.

1. Τι είναι το ΠΕΑ;

Το ΠΕΑ είναι ένα αναγνωρισμένο από το ΥΠΕΚΑ έγγραφο που εκδίδεται από τον Ενεργειακό Επιθεωρητή και στο οποίο αποτυπώνεται η ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Με το ΠΕΑ το κάθε κτίριο κατατάσσεται σε ενεργειακή κατηγορία (υπάρχουν εννέα κατηγορίες, από A+ έως H), ενώ ο Επιθεωρητής καταγράφει και συστάσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου. Το ΠΕΑ ισχύει για 10 χρόνια από την ημερομηνία έκδοσής του.

2. Πότε απαιτείται η έκδοση του ΠΕΑ;

Η έκδοση του ΠΕΑ απαιτείται για όλα τα κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των 50 τμ, ως εξής:

Νέα και ριζικά ανακαινιζόμενα:

- Με το πέρας της κατασκευής κάθε νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου κτιρίου.

Υφιστάμενα:

- Από 09.01.2011: για κάθε πώληση-αγορά ενιαίου κτιρίου και πώληση-αγορά τμήματος κτιρίου (πχ διαμέρισμα), καθώς και ενοικίαση αλλά μόνο στην περίπτωση ενιαίου κτιρίου.

- Από 09.1.2012: για την ενοικίαση τμήματος κτιρίου για κατοικία (πχ διαμέρισμα) και για επαγγελματική στέγη.

- Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική και για την ένταξη κτιρίων κατοικίας στο πρόγραμμα «Εξοικονόμηση Κατ'Οίκον».

Δεν εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ τα διατηρητέα κτίρια και οι παραθεριστικές κατοικίες (με διαμονή μικρότερη των τεσσάρων μηνών).

3. Δικαιολογητικά για την έκδοση ΠΕΑ

Για την ενεργειακή επιθεώρηση ενός κτιρίου απαιτούνται τα δικαιολογητικά:

ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ

- i) Στέλεχος οικοδομικής αδείας
- ii) Κάτοψη του χώρου
- iii) Τοπογραφικό
- iv) Το συμβόλαιο του ακινήτου

ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΑ

- i) Μελέτη θερμομόνωσης (για κτίρια μετά το '80)
- ii) Ένας λογαριασμός ΔΕΗ
- iii) Αριθμός κτηματολογίου
- iv) Φύλλο συντήρησης λέβητα
- v) Στοιχεία ιδιοκτήτη (ΑΦΜ, Διεύθυνση , ΔΟΥ, Τηλέφωνο)

4. Πόσος χρόνος απαιτείται για την έκδοση του ΠΕΑ;
Για την έκδοση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης χρειάζονται κατά προσέγγιση 3 μέρες, ανάλογα με τη διαθεσιμότητα των απαραίτητων στοιχείων.

5. Ποιά κτίρια εξαιρούνται από την έκδοση ΠΕΑ;
Από την υποχρέωση έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης εξαιρούνται:

- Κτήρια ή τμήματά τους με συνολική επιφάνεια κάτω των 50m²
- Κτήρια που χρησιμοποιούνται ως χώροι λατρείας ή θρησκευτικών δραστηριοτήτων
- Κτήρια τα οποία η διάρκεια της χρήσης τους με βάση το σχεδιασμό τους δεν υπερβαίνει τα 2 έτη
- Κτήρια με χρήσεις: Βιομηχανίας, βιοτεχνίας, εργαστηρίου, αποθήκης, στάθμευσης αυτοκινήτων, πρατήρια υγρών καυσίμων.

6. Η έκδοση ΠΕΑ απαιτείται σε όλες τις περιπτώσεις μισθώσεων;

Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική ΜΟΝΟ για νέες συμβάσεις μίσθωσης και όχι για ανανεώσεις υφισταμένων συμβάσεων.

7. Τι μετράει στη συνολική επιφάνεια ενός κτιρίου;

Η συνολική επιφάνεια ενός κτιρίου είναι το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων του κτιρίου, όπως αυτά προσμετρούνται στην οικοδομική άδεια (σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης), καθώς επίσης και τα τετραγωνικά του κτιρίου που έχουν νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις (πχ κλειστός ημιυπαίθριος).

8. Πόσο κοστίζει η έκδοση του ΠΕΑ;

Για περιπτώσεις κατοικιών:

- Όταν επιθεωρείται ολόκληρη πολυκατοικία: 1,0 ευρώ/τμ (ελάχιστο κόστος 200 ευρώ)
- Όταν επιθεωρείται τμήμα κτιρίου κατοικίας (διαμέρισμα): 2,0 ευρώ/τμ (ελάχιστο κόστος 150 ευρώ)
- Όταν επιθεωρείται μονοκατοικία: 1,5 ευρώ/τμ (ελάχιστο κόστος 200 ευρώ)

Για άλλες περιπτώσεις κτιρίων (πχ γραφεία)

- έως 1000 τμ: 2,5 ευρώ/τμ (ελάχιστο κόστος 300 ευρώ)
- πάνω από 1000τμ: 2,5 ευρώ/τμ για τα πρώτα 1000τμ και 1,5 ευρώ/τμ για τα υπόλοιπα τ.μ.

Παραδείγματα:

Διαμέρισμα 80 τ.μ.:

2€ /τ.μ. δηλαδή 160€ κι επιπλέον ΦΠΑ 23%.

Συνολικά 196,80€

Γραφείο 60 τ.μ.

2,5 ευρώ/τ.μ. δηλαδή 150€. Η ελάχιστη αμοιβή όμως ορίζεται από τον Κανονισμό Ενεργειακή Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) στα 300 ευρώ κι επιπλέον ΦΠΑ 23%.

Συνολικά 369,0€.

9. Είναι δυνατό να πωληθεί ένα ημιτελές κτίριο, χωρίς την έκδοση του ΠΕΑ;

Στην περίπτωση πώλησης ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος) για το οποίο δεν έχει αρχίσει η κατασκευή του ή έχει αρχίσει μεν,

αλλά είναι ημιτελής, μπορεί να καταρτιστεί η συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας και η μετεγγραφή του στο υποθηκοφυλακείο χωρίς την έκδοση ΠΕΑ. Ωστόσο, η έκδοση ΠΕΑ απαιτείται με την αποπεράτωση της κατασκευής του κτιρίου, το οποίο παραδίδεται στον αγοραστή με «υλική» πράξη παράδοσης –παραλαβής ΠΕΑ, η οποία δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου και συντάσσεται και υπογράφεται σχετική πράξη.