



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ



ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Ι. Τι είναι το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ);

Το **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (εφεξής ΠΕΑ)** περιλαμβάνει την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, όπως προκύπτει από την ενεργειακή επιθεώρηση και τους υπολογισμούς, και κατ' ελάχιστον τα ακόλουθα στοιχεία και πληροφορίες:

- Στοιχεία της επιθεώρησης
- Γενικά στοιχεία του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας
- Κατάταξη σε ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας
- Ετήσια κατανάλωση ενέργειας
- Ετήσιες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα (CO₂)
- Ετήσια κατανάλωση ενέργειας ανά τελική χρήση
- Συστάσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης



Σημειώνεται ότι ως «Κτιριακή μονάδα» ορίζεται το «**τμήμα, όροφος ή διαμέρισμα εντός κτιρίου, που έχει σχεδιαστεί ή υποστεί μετατροπή ώστε να χρησιμοποιείται χωριστά**».

II. Πότε είναι υποχρεωτική η έκδοση ΠΕΑ;

Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική:

- μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας και αφορά τα κτίρια με οικοδομική άδεια που εμπίπτουν στις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) (οι άδειες που εκδόθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ 2010 και εμπίπτουν στις διατάξεις του),
- μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,
- κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου,
- κατά τη μίσθωση (μακροχρόνια, βραχυχρόνια, υπεκμίσθωση) σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου,
- 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.

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) είναι δεκαετούς ισχύος κατ' ανώτατο όριο. Εάν στο κτίριο ή στην κτιριακή μονάδα πραγματοποιηθεί ριζική ανακαίνιση πριν παρέλθει το διάστημα των δέκα (10) ετών, η ισχύς του ΠΕΑ λήγει κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης της ανακαίνισης. Εφόσον υπάρχει ΠΕΑ σε ισχύ, δεν απαιτείται έκδοση νέου για τις περιπτώσεις της πώλησης ή μίσθωσης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας εντός του διαστήματος ισχύος του ΠΕΑ. Επιπλέον, εάν συντελεσθεί διαχωρισμός κτιριακής μονάδας, για την οποία υπάρχει ΠΕΑ σε ισχύ, σε περισσότερες κτιριακές μονάδες, η ισχύς του λήγει κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των οικοδομικών εργασιών διαμόρφωσης του κελύφους των νέων κτιριακών μονάδων και ακολουθείται, αναλόγως, η διαδικασία του άρθρου 19 του ν. 4122/2013 περί ανάκλησης/αντικατάστασής του. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται και εάν γίνει συνένωση κτιριακής μονάδας ή κτιριακών μονάδων αντίστοιχα, για την οποία ή τις οποίες κατά περίπτωση υπάρχει ΠΕΑ σε ισχύ, με άλλη ή άλλες κτιριακές μονάδες, καθ' ότι σε αυτή την περίπτωση η ισχύς των ΠΕΑ των κτιριακών μονάδων που δεν υφίστανται πλέον, λήγει κατά τον χρόνο έναρξης των οικοδομικών εργασιών.



III. Διαφημίσεις-Μεσιτικές υπηρεσίες

Με βάση την εγκύκλιο που εξέδωσε το ΥΠΕΝ στις 19 Νοεμβρίου 2020 με τίτλο «Διευκρινίσεις για την εφαρμογή του ν.4122/2013 για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων», 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.** Η εφαρμογή των ανωτέρω, είναι υποχρεωτική μόνο για κτίρια ή κτιριακές μονάδες που έχουν υποχρέωση έκδοσης 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.

IV. Παράβαση της νομοθεσίας και επιβολή προστίμων

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.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Γενικού Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.