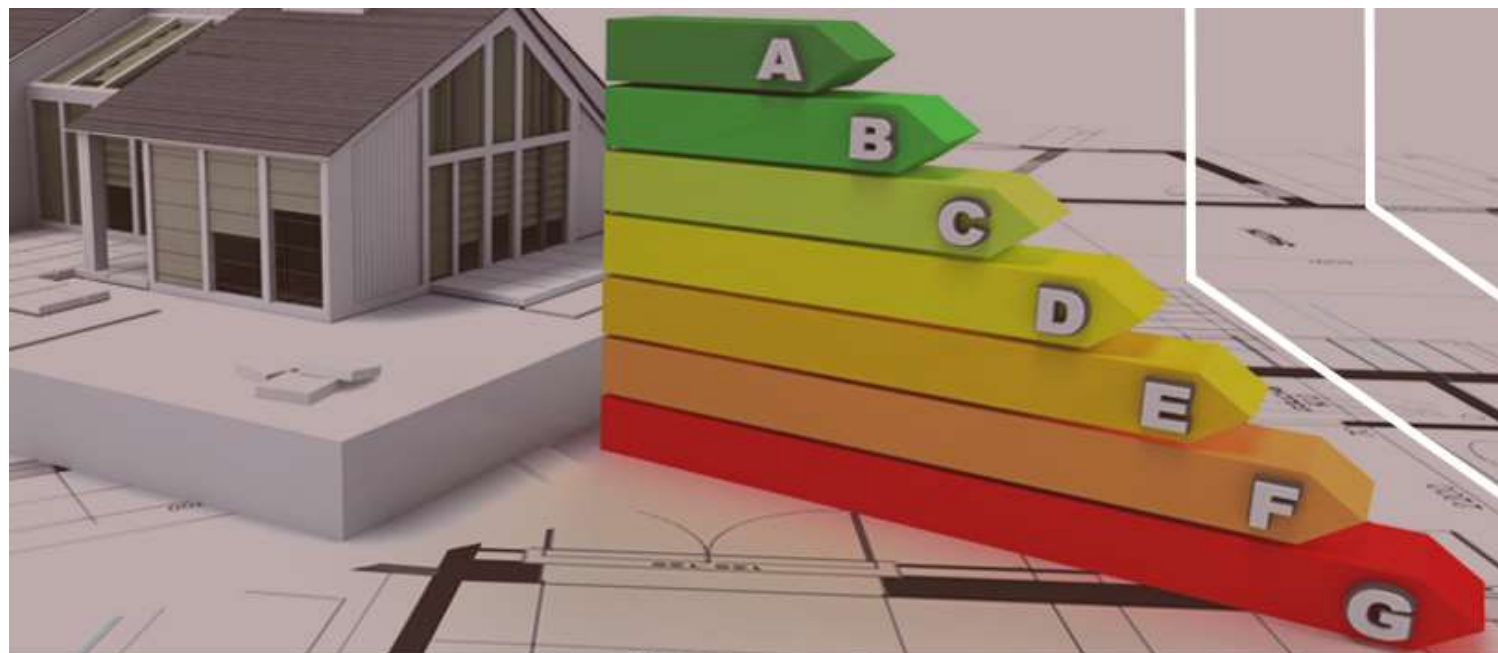




ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Βάσει της κείμενης νομοθεσίας προβλέπεται υποχρέωση αξιολόγησης της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων και ειδικότερα: στο πλαίσιο της **Κοινοτικής Οδηγίας 91/2002/ΕΚ «για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων»**, η χώρα μας εναρμονίστηκε με την Κοινοτική Οδηγία αυτή μέσω του του **ν. 3661/2008 «Μέτρα για τη μείωση της Ενεργειακής Κατανάλωσης των Κτιρίων και άλλες διατάξεις»**, δυνάμει του οποίου υπήρχε η υποχρέωση έκδοσης **«Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης κτιρίων» (Κ.Εν.Α.κ.)**, στον οποίο, μεταξύ άλλων, θα πρέπει να καθορίζονται οι ελάχιστες τεχνικές προδιαγραφές και απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης των νέων και ριζικά ανακαινιζόμενων, καθώς και η μεθοδολογία υπολογισμού της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων. Η ως άνω οδηγία τροποποιήθηκε μεταγενέστερα από την **οδηγία 31/2010/ΕΚ** και η εναρμόνισή μας σε αυτήν έγινε με την έκδοση του νέου νόμου **4122/2013 «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις»**, οι διατάξεις του οποίου σχετικά με τις ρυθμίσεις του **Πιστοποιητικού**



Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) και τα προγράμματα παρέμβασης στον κτιριακό τομέα τροποποιήθηκαν από το **ν. 4843/2021**.

Επιπλέον με την με αριθμό ΔΕΠΕΑ/οικ.178581 Κοινή Υπουργική Απόφαση της 12.07.2017 των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την οποία διαμορφώνεται το πλαίσιο αρχών και καθορίζονται οι όροι βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων εγκρίθηκε ο **Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης κτιρίων (ΚΕΝΑκ)** που περιέχει τη μεθοδολογία για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων βάσει των θερμομονωτικών χαρακτηριστικών των δομικών στοιχείων της εξωτερικής επιφάνειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων θέρμανσης/κλιματισμού και παραγωγής ζεστού νερού χρήσης, τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία παθητικής θέρμανσης και ψύξης, τη σκίαση, την ποιότητα αέρα των εσωτερικών χώρων, τον επαρκή φωτισμό και το σχεδιασμό του κτιρίου με σκοπό τη μείωση της κατανάλωσης συμβατικής ενέργειας με την ταυτόχρονη διασφάλιση συνθηκών άνεσης και ποιότητας εσωτερικού περιβάλλοντος των κτιρίων.

Οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίων αφορούν τόσο στο σύνολο του κτιρίου όσο και στα επί μέρους δομικά στοιχεία του κελύφους και τα τεχνικά συστήματα του κτιρίου, που έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην ενεργειακή απόδοση, με στόχο την επίτευξη βέλτιστων από πλευράς κόστους επιπέδων. Στις εν λόγω απαιτήσεις συνεκτιμώνται οι γενικές απαιτήσεις κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου για την αποφυγή ενδεχόμενων αρνητικών επιδράσεων, όπως ο ανεπαρκής αερισμός, καθώς επίσης και οι τοπικές συνθήκες, η προβλεπόμενη χρήση και η ηλικία του κτιρίου. Οι ελάχιστες απαιτήσεις δεν εφαρμόζονται σε διάφορες κατηγορίες κτιρίων, όπως σε μνημεία, χώρους λατρείας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, μεμονωμένα κτίρια με συνολική επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ.

Κατά τον καθορισμό των ελάχιστων απαιτήσεων, δύναται να γίνει διάκριση μεταξύ νέων και υφιστάμενων κτιρίων και μεταξύ διαφόρων κατηγοριών χρήσης κτιρίων.

Τα νέα κτίρια πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης που ορίζονται στον ΚΕΝΑκ. Κατά το στάδιο της έκδοσης άδειας δόμησης νέων κτιρίων εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης μελέτη η οποία συνοδεύει τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης και περιλαμβάνει την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης, τουλάχιστον ενός εναλλακτικού συστήματος παροχής



ενέργειας, που πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις οικολογικής σήμανσης. Στα νέα κτίρια είναι υποχρεωτική η κάλυψη μέρους των αναγκών σε ζεστό νερό χρήσης από ηλιοθερμικά συστήματα.

Στα υφιστάμενα κτίρια που ανακαινίζονται ριζικά, οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης ικανοποιούνται όταν το κτίριο: α) πληροί όλες τις ελάχιστες προδιαγραφές για υφιστάμενα κτίρια, και β) η υπολογιζόμενη ετήσια συνολική κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας είναι μικρότερη ή ίση της συνολικής κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας του κτιρίου αναφοράς και το κτίριο κατατάσσεται τουλάχιστον στην ενεργειακή κατηγορία Β.

Πληροφορίες για την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου και συμβουλές για τη βελτίωση της απόδοσής περιέχονται στο **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης¹** το οποίο είναι δεκαετούς ισχύος και είναι υποχρεωτικό μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ,μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου, κατά την πώληση κτιρίου, κατά τη μίσθωση σε νέο μισθωτή όπως και σε κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των διακοσίων πενήντα τετραγωνικών μέτρων (250 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Το παρόν άρθρο δημοσιεύτηκε αρχικά στην 5η έκδοση του **The Legal 500 Country Comparative Guides – Greece Real Estate**, στην οποία αποκλειστικός συνεργάτης για την Ελλάδα είναι η Δικηγορική Εταιρεία Σιούφας και Συνεργάτες.

Μπορείτε να βρείτε περισσότερα εδώ: www.legal500.com/guides/chapter/greece-real-estate/

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphin

¹ Περισσότερες πληροφορίες για το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.), μπορείτε να βρείτε στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://www.sioufaslaw.gr/pistopoihtiko-energeiakis-apodosis/>