



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

Αθήνα, 05.01.2011
Αρ. Πρωτ. 2366

Προς: 1. Συντονιστική Επιτροπή
Συμβολικών Συλλόγων Ελλάδος
Γ. Γεναδίου 4, 10678 Αθήνα
Fax: 201-3848335
2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος
Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου &
Δωδεκανήσου

Κοιν.: 1. ΥΠΕΚΑ
1.1. Υπουργό κα Τίνα Μπιρμπίλη
1.2. Αναπλ. Υπουργό, κ. Νίκο
Σηφουνάκη
1.3. Υφυπουργό,
κ. Γιάννη Μανιάτη
1.4. Γενικό Γραμματέα,
κ. Κώστα Μαθιουδάκη
2. Αποδέκτες Πολεοδομικών
Εγκυκλίων
3. ΠΟΜΙΔΑ,
Πρόεδρο κ. Στράτο Παραδιά

Θέμα: Διευκρινίσεις επί της εγκυκλίου 2279/22.12.2010 ως προς την υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σε περιπτώσεις αγοροπωλησίας ακινήτων.

Σχετ.: (α) η 2279/22.12.2010 (ΑΔΑ 41170-Ο) εγκύκλιος Υπουργού ΠΕΚΑ «Διευκρινήσεις για την ορθή εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ)»
(β) η 1603/4.10.2010 (ΑΔΑ 4ΙΚΣΟ-Λ) εγκύκλιος Υπουργού ΠΕΚΑ «Εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ)»
(γ) ο Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407/Β/9.4.2010)

Με δεδομένο ότι από 9 Ιανουαρίου 2011 είναι υποχρεωτική η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σε περίπτωση αγοράς-πώλησης κτιρίου διευκρινίζονται, συμπληρωματικά, σημεία της (α) σχετικής εγκυκλίου της Υπουργού ΠΕΚΑ ως εξής:

1. Δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ στην περίπτωση κτιρίων, στο σύνολό τους ή σε τμήματα αυτών, με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ., όπως αυτά προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, και όπως καταγράφονται στο φύλλο της οικοδομικής άδειας [σύμφωνα με την περίπτωση 13 του άρθρου 2 του ν. 3661/2008]. Στη συνολική επιφάνεια προσμετρούνται επίσης και τα

τετραγωνικά του κτιρίου που έχουν νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις [όπως διευκρινίζεται και στο σημείο 1.3. της (α) σχετικής εγκυκλίου].

2. Στην έννοια «κτίριο», όπως ορίζεται τεχνικά στο άρθρο 2, περίπτωση 1 του ν. 3661/2008, νοούνται όλες οι περιπτώσεις νομίμως υφιστάμενων κτιρίων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς επίσης και οι περιπτώσεις κτιρίων της παραγράφου 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 και τα κτίρια που διαθέτουν χώρους, που έχουν τακτοποιηθεί κατά τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 3843 /2010.
3. Κάθε συμβολαιογράφος για την κατάρτιση πράξης αγοραπωλησίας πλήρως αποπερατωμένου ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος) υποχρεούται να ελέγξει την εγκυρότητα του ΠΕΑ από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ), να μνημονεύσει στο συμβόλαιο τον αριθμό πρωτοκόλλου του ΠΕΑ και να προσαρτήσει το έντυπο – απόσπασμα ΠΕΑ, που εκδίδεται από το παραπάνω πληροφοριακό σύστημα και περιέχει τα βασικά στοιχεία του ΠΕΑ. Η υλική πράξη της παράδοσης – παραλαβής ΠΕΑ δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη.
4. Αποσαφηνίζεται το δεύτερο τμήμα της παραγράφου 4 της (α) σχετικής εγκυκλίου, που αναφέρεται στην περίπτωση πώλησης ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος) για το οποίο δεν έχει αρχίσει η κατασκευή του ή έχει αρχίσει μεν, αλλά είναι ημιτελής, ότι η έκδοση ΠΕΑ απαιτείται με την αποπεράτωση της κατασκευής του, 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.
5. Η ως άνω διάταξη (παράγραφος 4) ισχύει και στην περίπτωση πώλησης ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος), που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΝΑΚ [(γ) σχετικό] με την προϋπόθεση ότι τηρούνται υποχρεωτικά οι διατάξεις της παραγράφου 2.9 του άρθρου 15 του ΚΕΝΑΚ, όπως αυτές διευκρινίζονται στη (β) σχετική εγκύκλιο και ακολουθεί η παράδοσή του στον αγοραστή. Και σε αυτή την περίπτωση η υλική πράξη της παράδοσης – παραλαβής του ΠΕΑ δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη.

Με εντολή Υπουργού

Μαργαρίτα Καραβασίλη

ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Προς την Ειδική Γραμματέα ΥΠΕΚΑ
Κα Μαργαρίτα Καραβασίλη
Αθήνα, 7.1.2011

Σχετικά με την παρούσα εγκύκλιό σας, θα ήθελα να μας διευκρινίσετε αν η απαλλαγή (παρ. 1) από το πιστοποιητικό όλων των ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ εμβαδού έως και 50 τ.μ. αφορά όχι μόνον τις αγοραπωλησίες αλλά και τις μισθώσεις ακινήτων, τόσο για τα ήδη αποπερατωμένα, όσο και για τα υπό κατασκευή κτίρια.

Με εκτίμηση

Στράτος Παραδιάς
Πρόεδρος Δ.Σ. ΠΟΜΙΔΑ-UIPI

Προς τον Πρόεδρο ΠΟΜΙΔΑ κ. Στράτο Παραδιά
Αθήνα, 7.1.2011

Σε συνέχεια των ανωτέρω ερωτημάτων σας, σας ενημερώνω ότι :

Απαλλάσσονται από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ και οι περιπτώσεις μισθώσεων ακινήτων, στο σύνολό τους ή σε τμήματα αυτών, με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ., όπως αυτά προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, και όπως καταγράφονται στο φύλλο της οικοδομικής άδειας [σύμφωνα με την περίπτωση 13 του άρθρου 2 του ν. 3661/2008]. Στη συνολική επιφάνεια προσμετρούνται επίσης και τα τετραγωνικά του κτιρίου που έχουν νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις [όπως διευκρινίζεται και στο σημείο 1.3. της (α) σχετικής εγκυκλίου].

Υπενθυμίζω ότι η υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ, για τις περιπτώσεις μισθώσεων ακινήτων, αφορά, από 09.01.2011 σε ΝΕΕΣ συμβάσεις μίσθωσης και όχι ανανέωσης αυτών και ΜΟΝΟ σε ενιαία κτίρια ανεξαρτήτως χρήσης, και όχι σε περιπτώσεις τμημάτων κτιρίων κατοικίας ή/και επαγγελματικής στέγης, για τις οποίες η υποχρέωση αυτή ξεκινά από 09.07.2011. Σε κάθε περίπτωση, ωστόσο, απαλλάσσονται της υποχρέωσης κτίρια, στο σύνολό τους ή σε τμήματα αυτών, (τόσο για τα ήδη αποπερατωμένα, όσο και για τα υπό κατασκευή κτίρια), με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ.

Μετά τις παραπάνω διευκρινίσεις θεωρούμε δεδομένη τη συνδρομή σας, τόσο για τη στήριξη της προσπάθειάς μας, που έλαβε υπόψη τα δίκαια αιτήματά σας, όσο και για την ενημέρωση όλων των ενδιαφερομένων.

Σας παρακαλώ να δημοσιοποιήσετε τα παραπάνω στην ιστοσελίδα της ΠΟΜΙΔΑ.

Με την εκτίμησή μου

Μαργαρίτα Καραβασίλη