

Αρ. πρωτ.: ΔΕΠΕΑ/ Γ/ 172335/ 16.2.2016

Διευκρινίσεις για το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) και την καταχώρηση των στοιχείων του στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας»

Αθήνα, 16.02.2016

Αρ.Πρωτ.: ΔΕΠΕΑ/Γ/172335

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ και ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ και ΟΡΥΚΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ και
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Τμήμα Ενεργειακής Αποδοτικότητας

Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 119

101 92 Αθήνα

e-mail: depea@prv.ypeka.gr

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) και την καταχώρηση των στοιχείων του στην ηλεκτρονική εφαρμογή "Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας".

Σχετ.: α) Ο ν.4122/2013 «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (Α' 42), όπως ισχύει.

β) Η παράγραφος 3 του άρθρου 14 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Β' 407), όπως αντικαταστάθηκε από την παράγραφο 3 του άρθρου 58 του ν.4342/2015 (Α' 143) και ισχύει.

γ) Η ΠΟΛ.1013/7.1.2014 «Υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεων ακίνητης περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου» (Β' 32), όπως ισχύει.

Η παρούσα διευκρινιστική Εγκύκλιος εκδίδεται με σκοπό την πληρέστερη ενημέρωση σχετικά με την υποχρέωση που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 58 του ν.4342/2015, ότι "Σε κάθε μίσθωση ακινήτου, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ πρέπει να αναγράφεται υποχρεωτικά στην ηλεκτρονική εφαρμογή «Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας» της ιστοσελίδας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (www.gsis.gr)".

Η υποχρέωση ηλεκτρονικής καταχώρησης πληροφοριακών στοιχείων μισθώσεων ακίνητης περιουσίας προβλέπεται από το σχετ. (γ).

Από 09.11.2015 - ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής του ν.4342/2015 [σχετ. (β)] - οι υπόχρεοι της ανωτέρω παραγράφου οφείλουν να καταχωρούν τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) στην εν θέματι ηλεκτρονική εφαρμογή (εφόσον για το μισθωμένο ακίνητο υφίσταται η υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ).

Η εγκυρότητα του ΠΕΑ μπορεί να επαληθευθεί βάσει του αριθμού πρωτοκόλλου - Α.Π. και του δεκαεξαψήφιου αριθμού ασφαλείας - Α.Α. (βλ. εικόνα), καταχωρώντας τα εν λόγω στοιχεία στο σχετικό πεδίο "Έλεγχος Εγκυρότητας ΠΕΑ: του Αρχείου Ενεργειακών Επιθεωρήσεων (ηλεκτρονική διεύθυνση: www.buildingcert.gr).

ΑΠΟΔΟΣΗΣ	ΧΡΗΣΗ:		Α.Π.:	Α.Α.:
	Κτίριο ☐	Τμήμα κτιρίου ☐		
	Αριθμός ιδιοκτησίας:			
	Κλιματική Ζώνη:			
	Διεύθυνση:			
	 Τ.Κ.			
	Πόλη:			
	Έτος κατασκευής:			
	Συνολική επιφάνεια [m ²]:			
	Θερμαινόμενη επιφάνεια [m ²]:			
Όνομα ιδιοκτήτη:				
		(Φωτογραφία κτιρίου)		
ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ				

Το ΠΕΑ κτιρίου ή κτιριακής μονάδας απεικονίζει την ενεργειακή κατάταξη ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας - όπου ως "Κτιριακή μονάδα" ορίζεται το "τμήμα, όροφος ή διαμέρισμα εντός κτιρίου, που έχει σχεδιαστεί ή υποστεί μετατροπή ώστε να χρησιμοποιείται χωριστά" - ώστε να επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ή στους ενοικιαστές του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας να συγκρίνουν και να αξιολογούν την ενεργειακή απόδοσή του και ισχύει για 10 έτη από την ημερομηνία έκδοσής του.

Καθώς το ΠΕΑ αφορά στο ακίνητο (κτίριο ή κτιριακή μονάδα) και όχι στα πρόσωπα, δεν απαιτείται η έκδοση νέου ΠΕΑ στο δεκαετές διάστημα ισχύος του εφόσον στο κτίριο ή την κτιριακή μονάδα δεν έχουν υπάρξει μεταβολές οι οποίες να συνιστούν ριζική ανακαίνιση (ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας), όπως αυτή ορίζεται στην παρ.12 του άρθρου 2 του ν.4122/2013.

Το ΠΕΑ εκδίδεται για κτίριο ή κτιριακή μονάδα κατηγορίας και χρήσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ν.4122/2013 "Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις.", σύμφωνα με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και τις Τεχνικές Οδηγίες του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΟΤΕΕ) που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτού.

Το ΠΕΑ εκδίδεται για κτίριο ή κτιριακή μονάδα και όχι σύμφωνα με την άδεια δόμησης (οικοδομική άδεια), το ιδιοκτησιακό καθεστώς κλπ. Συνεπώς:

- Σε συγκροτήματα κτιρίων (π.χ. διακριτές πτέρυγες) εκδίδεται κατ' ελάχιστον ένα ΠΕΑ ανά κτίριο.
- Σε ιδιοκτησίες που έχουν συνενωθεί λειτουργικά (π.χ. καταστήματα) εκδίδεται ένα

ΠΕΑ για το κτίριο ή την κτιριακή μονάδα που έχει προκύψει.

- Για μέρος κτιριακής μονάδας (όπως για παράδειγμα επαγγελματικό χώρο εντός κτιριακής μονάδας ή δωμάτιο κατοικίας) δεν εκδίδεται ΠΕΑ, καθώς το μικρότερο τμήμα κτιρίου για το οποίο μπορεί να εκδοθεί ΠΕΑ είναι η κτιριακή μονάδα.

Ως προς τη χρήση (είδος) του ακινήτου:

- Κτίριο που έχει περισσότερες της μίας χρήσεις χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση και εξετάζεται από τον ενεργειακό επιθεωρητή η απαίτηση έκδοσης ΠΕΑ ή μη ξεχωριστά για κάθε χρήση.

- Ειδικά στις περιπτώσεις που για τη λειτουργία ενός ενιαίου οργανισμού είναι απαραίτητο να συνυπάρχουν στο ίδιο κτίριο περισσότερες της μίας χρήσεις, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά της κύρια χρήσης, τότε το κτίριο χαρακτηρίζεται συνολικά με τη χρήση που κυριαρχεί (π.χ. "νοσοκομείο" για κατάστημα εντός νοσοκομείου, "ξενοδοχείο" για εστιατόριο εντός ξενοδοχείου).

Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση κτιρίου με ενιαία χρήση, δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ για κάθε επιμέρους κτιριακή μονάδα αυτού, αλλά η πιστοποίηση των κτιριακών μονάδων του μπορεί να βασίζεται στην πιστοποίηση ολόκληρου του κτιρίου (π.χ. σε πολώροφο κτίριο με κτιριακές μονάδες - διαμερίσματα με χρήση κατοικίας, το ΠΕΑ της πολυκατοικίας μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως ΠΕΑ για κάθε κατοικία - διαμέρισμα).

Σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 12 του ν.4122/2013 σε συνδυασμό με την παρ.7 του άρθρου 4 του ίδιου νόμου, οι ακόλουθες κατηγορίες κτιρίων ΕΞΑΙΡΟΥΝΤΑΙ από την έκδοση ΠΕΑ:

α) μνημεία (τα αρχαία ακίνητα, κατά την έννοια του άρθρου 6 παρ.4 του ν.3028/2002, όπως ισχύει. Συνεπώς, για κτίρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα ή για κτίρια που ευρίσκονται εντός χαρακτηρισμένων ιστορικών τόπων ή παραδοσιακών οικισμών απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ, εφόσον τα κτίρια αυτά δεν αποτελούν μνημεία.)

β) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας (γνωστής θρησκείας)

γ) βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, εργαστήρια (Κτίρια ή κτιριακές μονάδες που στεγάζουν βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εργαστήρια, παρασκευαστήρια, υπηρεσίες με σημαντικό ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό.)

δ) προσωρινής χρήσης κτίρια των οποίων η διάρκεια χρήσης δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη (Κτίρια που τοποθετούνται και απομακρύνονται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτούν εκτεταμένη υποδομή και μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. π.χ. container - isobox, τολ κλπ)

ε) αποθήκες, κτίρια αγροτικών χρήσεων και αγροτικά κτίρια πλην κατοικιών (κτίρια ή κτιριακές μονάδες που χρησιμοποιούνται για αποθήκευση αγαθών, φύλαξη αντικειμένων ή στέγαση ζώων.)

στ) χώροι στάθμευσης οχημάτων και πρατήρια υγρών καυσίμων (κτίρια ή κτιριακές μονάδες που χρησιμοποιούνται για τη στάθμευση οχημάτων ή για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων.)

ζ) μεμονωμένα κτίρια με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια, ήτοι μικτή επιφάνεια δαπέδων των κλειστών στεγασμένων χώρων του κτιρίου που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών της κύριας χρήσης του, μικρότερη από πενήντα

τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.). Σε κάθε περίπτωση, δεν εκδίδεται ΠΕΑ σε κατηγορίες κτιρίων που η κατανάλωση ενέργειας δεν αποσκοπεί στη ρύθμιση των εσωτερικών κλιματικών συνθηκών - προκειμένου να διασφαλιστεί η άνεση των χρηστών τους - και, ως εκ τούτου, δε νοούνται ως κτίρια κατά την έννοια του ν.4122/2013. Συνεπώς, σε περιπτώσεις που δεν υπάρχει διαμορφωμένο κέλυφος δεν εκδίδεται ΠΕΑ (π.χ. σε ημιτελή, ασκεπή ή εγκαταλελειμμένα κτίρια ή κτιριακές μονάδες).

Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση μη έκδοσης ΠΕΑ επιβάλλεται, σύμφωνα με το άρθρο 20 του ν.4122/2013, πρόστιμο σε βάρος του κατά νόμο υπόχρεου από χίλια (1.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ.

Ως υπόχρεος νοείται ο ιδιοκτήτης του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας ή ο διαχειριστής του κτιρίου ως εντολοδόχος των ιδιοκτητών.

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 12 του ν.4122/2013, η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική (εφόσον δεν υφίσταται ισχύον ΠΕΑ) - μεταξύ άλλων - "κατά τη μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας". Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ.2 του ιδίου άρθρου, "κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη το ΠΕΑ ή αντίγραφό του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή".

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 2 του ΚΕΝΑΚ, η ως άνω υποχρέωση υφίσταται από 09.01.2011 και εφαρμόζεται:

- από 09.01.2011 κατά τη νέα μίσθωση κτιρίων και
- από 09.12.2011 κατά τη νέα μίσθωση κτιριακών μονάδων.

Ως μίσθωση ακινήτου νοείται η σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει τη χρήση του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας (μίσθιο) στον μισθωτή και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο τίμημα ως μίσθωμα για όσο χρόνο διαρκεί η μισθωτική σχέση.

Η ύπαρξη και διάθεση του ΠΕΑ κατά τη μίσθωση επιβεβαιώνεται με την καταχώρηση των στοιχείων του στη Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας, η οποία είναι υποχρεωτική από 09.11.2015.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, υφίσταται υποχρέωση ύπαρξης ισχύοντος ΠΕΑ και καταχώρησης των στοιχείων του στην ηλεκτρονική εφαρμογή της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας εφόσον συντρέχουν αθροιστικά τα ακόλουθα:

- απαιτείται, από τη νομοθεσία, η έκδοση ΠΕΑ (η κατηγορία και χρήση του κτιρίου / κτιριακής μονάδας εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ν.4122/2013),
- πρόκειται για κατάρτιση νέας σύμβασης μίσθωσης σε νέο μισθωτή που εγκαθίσταται για πρώτη φορά στο μίσθιο και
- η υποβολή της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας (και όχι η ημερομηνία σύνταξης τυχόν συμφωνητικού μίσθωσης) έγινε από την 9η Νοεμβρίου 2015 και έπειτα.

Συνεπώς, η ως άνω υποχρέωση δεν υφίσταται:

- σε περίπτωση ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης μίσθωσης καθώς για το ίδιο ακίνητο εξακολουθεί να είναι ίδιος ο μισθωτής,
- όταν, για οποιοδήποτε λόγο, γίνει μεταβίβαση της σύμβασης μίσθωσης (π.χ. σε περίπτωση μετασχηματισμού επιχειρήσεων).

Επισημαίνεται ότι, οι υπόχρεοι οφείλουν σε διάστημα τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας να εκδώσουν (εφόσον δεν έχουν ήδη εκδώσει) και να συμπληρώσουν τα στοιχεία του ΠΕΑ στα σχετικά πεδία της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας.

Τέλος, σε μισθωμένες κτιριακές μονάδες με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50τ.μ.), για τις οποίες η έκδοση ΠΕΑ κατέστη υποχρεωτική από 01.01.2016, δεν υφίσταται υποχρέωση ύπαρξης ισχύοντος ΠΕΑ και καταχώρησης των στοιχείων του στην ηλεκτρονική εφαρμογή της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας εφόσον:

- η ημερομηνία σύνταξης του έγγραφου συμφωνητικού μίσθωσης, όπως αυτή καταχωρείται στο πεδίο "Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού" της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας, είναι προγενέστερη της 1ης Ιανουαρίου 2016 ή
- η ημερομηνία υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας, είναι προγενέστερη της 1ης Ιανουαρίου 2016, σε περίπτωση που δεν έχει συνταχθεί ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

Ο Γενικός Γραμματέας Ενέργειας και Ορυκτών Πρώτων Υλών
Μιχαήλ Βερροϊόπουλος