



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 10η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
& ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2011

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

Αριθμ. πρωτ. 22

Προς όλους τους Συμβολαιογράφους

Ταχ.Δ/ση : Γ.Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78
Τηλέφωνα : 210-3307450-60-70-80-90
FAX : 210-3812249-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Γεώργιος Ρούσκας (210.3615704)
Φωτεινή Τριγάζη (210.3803533)
Ε.Χριστοπούλου-Σταμέλου
(210.4129955)

Θέμα: Εξειδίκευση ρυθμίσεων άρθρου 6 και 11 ν. 3661/08, άρθρων 14 και 15 Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ)

Κυρίες και Κύριοι συνάδελφοι,

Σας κοινοποιούμε διευκρινιστικές παρατηρήσεις σχετικά με το **πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ)**:

1. Γενικές πληροφορίες περί της υποχρέωσης έκδοσης ΠΕΑ

α) Η έκδοση ΠΕΑ αφορά αποκλειστικά και μόνο συμβόλαια αγοραπωλησίας κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων (ήτοι και οριζόντιας ιδιοκτησίας) και συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης ολόκληρου κτιρίου. **Στην έννοια των αγοραπωλησιών όσον αφορά την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ δεν περιλαμβάνονται διανομές, ανταλλαγές κ.λ.π.**

β) Το ΠΕΑ **ισχύει για 10 έτη** από την έκδοσή του και δεν συντρέχει υποχρέωση για επανέκδοσή του για συμβάσεις αγοραπωλησιών που θα συναφθούν στο 10ετές διάστημα (εκτός εάν ανακαινισθεί ριζικά). Σε περίπτωση συνεχόμενης πώλησης εντός της διάρκειας ισχύος του, στα αντίστοιχα συμβολαιογραφικά έγγραφα γίνεται υπόμνηση του αριθμού πρωτοκόλλου και του κωδικού ασφαλείας του ΠΕΑ που έχει ήδη προσαρτηθεί στην πρώτη σύμβαση αγοραπωλησίας.

γ) Το ΠΕΑ αφορά στο ακίνητο και όχι στα πρόσωπα. Μπορεί δε να εκδοθεί σε αντίγραφα προκειμένου να παραδοθεί σε περισσότερους από έναν αγοραστές.

δ) Επισημαίνεται ότι **από 9 Ιουλίου 2011** είναι υποχρεωτική η έκδοση ΠΕΑ κατά τη νέα μίσθωση **και τμημάτων κτιρίων**, που έχουν αποκλειστική χρήση κατοικία και επαγγελματική στέγη και αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

2. Κτίρια για τα οποία απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ και εξαιρέσεις αυτών

α) 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 ν.3775/2009 και του άρθρου 6 του ν. 3843/2010.

β) Απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ σε όλα τα αποπερατωμένα κτίρια ή τμήματα αυτών (π.χ. διαμερίσματα) συνολικής επιφάνειας του κτιρίου ή του τμήματος αυτού άνω των 50 τ.μ. (δηλαδή από 50,01 τ.μ.), ανεξαρτήτως έτους κατασκευής και παλαιότητας, πλην των προβλεπομένων εξαιρέσεων, ως προς τη χρήση κτιρίου, του άρθρου 11 του ν. 3661/2008, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 28 του Νόμου 3889/2010 (ΦΕΚ 182Α').

γ) Δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ στην περίπτωση κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ.

δ) Ως συνολική επιφάνεια, νοούνται τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα του κτιρίου ή τμημάτων αυτού, όπως αυτά προσμετρώνται στο συνολικό συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, και όπως καταγράφονται στο φύλλο της οικοδομικής άδειας (σύμφωνα με την περίπτωση 13 του άρθρου 12 του ν. 3661/2008). Στη συνολική επιφάνεια προσμετρώνται επίσης και τα τετραγωνικά του κτιρίου που έχουν νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις.

ε) Οι χρήσεις κτιρίων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων - ΚΕΝΑΚ - (ήτοι υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ) αναφέρονται στο άρθρο 3 του ν.3661/2008 (ΦΕΚ 89 Α') με τις εξαιρέσεις του άρθρου 11 του ν.3661/2008, όπως εξειδικεύονται στον Κτιριοδομικό Κανονισμό και αναφέρονται στον Πίνακα 1.5 της Τ.Ο.Τ.Ε.Ε. 20701-1/2010, **εξαιρουμένων των παρακάτω χρήσεων:**

- βιομηχανία-βιοτεχνία-εργαστήρια,
- αποθήκευση,
- στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων.

στ) Στο πεδίο εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ εμπίπτουν επίσης και τα κτίρια κατοικίας που προορίζονται για χρήση, η οποία δεν υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες κάθε έτους (παραθεριστικές κατοικίες), περίπτωση που αρχικά συμπεριλαμβανόταν στις εξαιρέσεις του άρθρου 11 του ν.3661/2008, η οποία στη συνέχεια διαγράφηκε με το άρθρο 28 του νόμου 2889/2010 (ΦΕΚ 182 Α').

ζ) Για τις περιπτώσεις των εξαιρέσεων του άρθρου 11 του ν.3661/2008 διευκρινίζονται τα παρακάτω:

- **Ως κτίρια και μνημεία** που προστατεύονται από το νόμο ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας (σημείο α,

του άρθρου 11 του ν.3661/2008) νοούνται και τα διατηρητέα κτίρια. Σημειώνεται όμως ότι για τα διατηρητέα κτίρια απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ. Στην περίπτωση παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης των ως άνω κτιρίων, αυτές γίνονται κατόπιν έγκρισης του αρμόδιου φορέα προστασίας και εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΚΕΝΑΚ στο βαθμό που δεν παραβιάζονται οι ειδικοί όροι και μορφολογικοί περιορισμοί που επιβάλλουν οι διοικητικές πράξεις προστασίας που διέπουν το προστατευόμενο κτίριο ή περιοχή.

- Ως αυτοτελή κτίρια με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ. (περίπτωση ε του άρθρου 11 του ν. 3661/08) νοούνται τα κτίρια ή τμήματα κτιρίων των οποίων η συνολική επιφάνεια, αφορά στα συνολικά τετραγωνικά μέτρα κτιρίου, όπως αναφέρεται στο εδάφιο (δ) της περίπτωσης 2 παρούσας.

3. Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων

α) Στα αποπερατωμένα κτίρια κάθε συμβολαιογράφος 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, το δεκαεξαψήφιο κωδικό ασφαλείας του και να προσαρτήσει το έντυπο- απόσπασμα ΠΕΑ, που εκδίδεται από το παραπάνω πληροφοριακό σύστημα και περιέχει τα βασικά στοιχεία του ΠΕΑ.

β) Κατά τα λοιπά ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να υπενθυμίζει στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του ν.3661/2008 και ιδιαίτερα αυτές του άρθρου 6, καθώς και των διατάξεων του ΚΕΝΑΚ και τις έννομες συνέπειές του.

γ) Εξάλλου δεν υπάρχει καμία υποχρέωση υποθηκοφυλάκων ή προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων για τον έλεγχο των παραπάνω.

δ) Το Μητρώο των ενεργειακών επιθεωρητών έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (www.ypeka.gr). Ο ενδιαφερόμενος πωλητής επικοινωνεί με τον αντίστοιχο ενεργειακό επιθεωρητή της επιλογής του, ο οποίος αφού συγκεντρώσει τα απαιτούμενα έγγραφα και επιθεωρήσει το ακίνητο εκδίδει το ΠΕΑ και ενημερώνει αντίστοιχα το πληροφοριακό σύστημα.

Για το συμβολαιογράφο είναι απαιτούμενο αποκλειστικά και μόνο ο αριθμός πρωτοκόλλου (με την ημερομηνία έκδοσης και ο δεκαεξαψήφιος κωδικός ασφαλείας) για να προβεί στις προαναφερόμενες εργασίες.

Για να είναι δυνατή η εκτέλεση των εργασιών αυτών αρκεί η πρόσβαση, χωρίς καμία πιστοποίηση και από οποιονδήποτε ηλεκτρονικό υπολογιστή στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.buildingcert.gr και η συμπλήρωση στο πεδίο «**Έλεγχος Εγκυρότητας Πιστοποιητικού**» του αριθμού πρωτοκόλλου και του κωδικού ασφαλείας του οικείου ΠΕΑ (Υπόδειγμα 1). Με τον τρόπο αυτό γίνεται ηλεκτρονικά ο έλεγχος εγκυρότητας και μόνο εφόσον είναι επιτυχής, εκδίδεται το οικείο απόσπασμα ΠΕΑ. Το εκδιδόμενο έντυπο ελέγχου και αποσπάσματος ΠΕΑ είναι ενιαίο (Υπόδειγμα 2).

4. Λοιπές διευκρινίσεις

α) Ημιτελές είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου το οποίο ακόμη δε διαθέτει την οικεία βεβαίωση της πολεοδομικής αρχής περί ολοκλήρωσης των εργασιών.

Στα ημιτελή ή μελλοντικά κτίρια (ή τμήματα κτιρίων) δεν απαιτείται η προσάρτηση αποσπάσματος ΠΕΑ, αλλά η παράδοση-παραλαβή του ΠΕΑ μεταξύ πωλητή-αγοραστή θα γίνει με την αποπεράτωση της οικοδομής. Η υλική πράξη της παράδοσης-παραλαβής ΠΕΑ δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη στην οποία προσαρτάται απόσπασμα ΠΕΑ.

β) Όταν το κτίριο ή τμήμα αυτού είναι ημιτελές και αναλαμβάνει ο αγοραστής να το αποπερατώσει με δικά του έξοδα, το ΠΕΑ εκδίδεται μετά την αποπεράτωση, με ευθύνη και επιμέλεια του αγοραστή και τούτο αναγράφεται ως όρος στη σύμβαση αγοραπωλησίας. Η έκδοση και η λήψη του ΠΕΑ δηλώνεται από τον αγοραστή ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη (για την πλήρωση των όρων της σύμβασης πώλησης) στην οποία προσαρτάται απόσπασμα του αντίστοιχου ΠΕΑ κατά τα προαναφερόμενα .

γ) Ως αποπερατωμένο κτίσμα για την ενεργειακή απόδοση και επάρκεια αυτού, σύμφωνα και με τις διατάξεις του ΚΕΝΑΚ, θεωρείται το κτίσμα μετά την κατασκευή του κελύφους του κτιρίου (τοποθέτηση κουφωμάτων, υαλοπινάκων, χρωματισμοί), την τοποθέτηση όλων των υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και τη ρευματοδότησή του (εγκύκλιος αρ. πρωτ. οικ. 1603/4-10-2010 ΥΠΕΚΑ).

δ) Στις συμβάσεις ανέγερσης οικοδομής ή οικοδομών με το σύστημα της αντιπαροχής παραμένει υπεύθυνος για την έκδοση του ΠΕΑ, ο ιδιοκτήτης-πωλητής του κτιρίου ή τμήματος κτιρίου.

ε) Σε περίπτωση πώλησης χιλιοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου με τις αντιστοιχούσες σ' αυτά οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοδομής, απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ και η προσάρτηση του αντίστοιχου αποσπάσματος ΠΕΑ στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας, εφόσον αυτές είναι αποπερατωμένες ή στην συμβολαιογραφική πράξη που θα υπογραφεί μεταγενέστερα, εφόσον κατά την πώλησή τους δεν ήταν αποπερατωμένες, με ευθύνη του εργολάβου που ανήγειρε την οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής.

στ) Όταν το κτίριο είναι ασκεπές ή/και ημιτελές και επομένως δεν πληρούται η έννοια του κτιρίου του άρθρου 2 παρ. 1 του Ν.3661/2008 ή όταν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης του κτιρίου και είναι αυτή σε ισχύ, για την πώλησή του δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Βλαχάκης