

Ορθή Επανάληψη

Με τη διαγραφή της προτελευταίας παραγράφου περί μεταβατικού διαστήματος έκδοσης και συμπλήρωσης ΠΕΑ και τη διόρθωση της ημερομηνίας στην 4η σελ. από 09.12.2011 σε 09.07.2011.

Αθήνα, 22/04/2016



**Ο Γεν. Γραμματέας Ενέργειας & ΟΠΥ
Μιχαήλ Βερροϊόπουλος**

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &
ΟΡΥΚΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΥΛΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**

Τμήμα Ενεργειακής Αποδοτικότητας

Αθήνα, 16.02.2016
Αρ.Πρωτ.: ΔΕΠΕΑ/Γ/172335

Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 119
101 92 Αθήνα
e-mail: depea@prv.ypeka.gr

**ΠΡΟΣ: 1. Υπουργείο Οικονομικών
Διεύθυνση Εφαρμογής
Άμεσης Φορολογίας
Τμήματα Α'-Β'
Καρ. Σερβίας 10
101 84 Αθήνα**

**ΚΟΙΝ.: 1. ΥΠΕΝ - ΣΕΠΔΕ&Μ
Κηφισίας 1-3
115 23 Αθήνα**
**2. ΚΑΠΕ - Δ/ση
Ενεργειακής Πολιτικής &
Σχεδιασμού
19ο χλμ Λεωφ. Μαραθώνος,
190 09 Πικέρμι Αττικής**
**3. ΠΟΜΙΔΑ
Σοφοκλέους 15 & Αιόλου
105 51 Αθήνα**
**4. Συντονιστική Επιτροπή
Συμβολαιογραφικών
Συλλόγων Ελλάδας
Γ. Γενναδίου 4
106 78 Αθήνα**

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 1013/07-01-2014 «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	Α.Π.: Α.Α.:	
	ΧΡΗΣΗ:	
	Κτίριο <input type="checkbox"/>	Τμήμα κτιρίου <input type="checkbox"/>
	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 κατάσταση 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."¹, 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 κύριας 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 πολυώροφο 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

¹ <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=WkC6nS81jMI%3d&tabid=281&language=el-GR>

(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 ίδιου άρθρου, "**κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη το ΠΕΑ ή αντίγραφο 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 **09.07.2011** 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).

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 1^{ης} Ιανουαρίου 2016 ή
- η ημερομηνία υποβολής της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μισθώσεων Ακίνητης Περιουσίας, είναι προγενέστερη της 1^{ης} Ιανουαρίου 2016, σε περίπτωση που δεν έχει συνταχθεί ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

**Ο Γενικός Γραμματέας
Ενέργειας & Ορυκτών Πρώτων Υλών**

Μιχαήλ Βερροϊόπουλος

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφείο Υπουργού
- Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Ενέργειας & Ορυκτών Πρώτων Υλών
- Γενική Διεύθυνση Ενέργειας
- Διεύθυνση Ενεργειακών Πολιτικών & Ενεργειακής Αποδοτικότητας (2)