



Αντιμέτωποι με νέα χαράτσια και επιπλέον «τρέξιμο» θα βρεθούν χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων με την έναρξη της νέας χρονιάς....

Οι υποχρεώσεις, σε ό,τι αφορά την ενεργειακή απόδοση των ακινήτων τους, μεγαλώνουν και σε κάθε πώληση ή ενοικίαση θα πρέπει από την 1.1.2016 να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί, αλλιώς... έρχονται τσουχτερά πρόστιμα.

Όπως ενημερώνει η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) σε ό,τι αφορά τα ενεργειακά πιστοποιητικά, οι κυριότερες από τις νέες υποχρεώσεις που επιβάλλονται από την πρόσφατη νομοθεσία, η μη τήρηση των οποίων μπορεί να επισύρει πρόστιμο από 1.000 έως 10.000 ανάλογα με την επιφάνεια και τη χρήση του κτιρίου, τον βαθμό υπαιτιότητας του υπόχρεου κ.λπ. είναι οι εξής:

1. Σε όλες τις εμπορικές διαφημιστικές καταχωρίσεις στον Τύπο και το διαδίκτυο για τη διάθεση προς πώληση ή προς μίσθωση κτιρίου που διαθέτει ΠΕΑ απαιτείται η αναγραφή του δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία) του κτιρίου. Αυτό σημαίνει ότι αν κάποιος ιδιοκτήτης θέλει να βάλει μια καταχώριση για την πώληση ή ενοικίαση ενός κτιρίου θα πρέπει πρώτα να έχει απευθυνθεί σε ενεργειακό επιθεωρητή, να γίνει η κατάταξη του κτιρίου στις βαθμίδες ενεργειακής απόδοσης (Α έως Η, ανάλογα με το πόσο ενεργοβόρο είναι το ακίνητο), να εκδοθεί το πιστοποιητικό και ο αριθμός αυτού να γραφτεί υποχρεωτικά στην αγγελία. Σκοπός είναι να γνωρίζει ο αγοραστής ή ενοικιαστής ότι το ακίνητο που τον ενδιαφέρει έχει καταταγεί σε ενεργειακή βαθμίδα.

Υπενθυμίζεται ότι ανάλογα με το πόσο ενέργεια καταναλώνει το ακίνητο για να ζεσταθεί ή να κρυώσει, επηρεάζεται και η τελική τιμή του.

Ένα ενεργοβόρο κτίριο ασφαλώς αντιμετωπίζεται διαφορετικά, και σίγουρα αρνητικά από αυτόν που θέλει να το χρησιμοποιήσει.

Ενεργειακό «χαράτσι» σε όλα τα ακίνητα από το 2016

Από την 1η Ιανουαρίου 2016 είναι πλέον υποχρεωτική η έκδοση ενεργειακού πιστοποιητικού (ΠΕΑ) και για κτίσματα μικρότερα των 50 τ.μ., όταν αυτά ενοικιάζονται ή πωλούνται. Αυτό σημαίνει ότι και οι μικρές γκαρσονιέρες πλέον θα πρέπει να ελέγχονται για την ενεργειακή τους απόδοση.

Υπενθυμίζεται ότι η έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) απαιτούνταν σε όλα τα κτίρια επιφάνειας άνω των 50 τ.μ., (κατοικία, μόνιμη και παραθεριστική, γραφεία, εμπορικές χρήσεις, συνάθροιση κοινού, εκπαίδευση, προσωρινή διαμονή, υγεία και κοινωνική πρόνοια, κλπ), ως εξής:

Με το πέρας της κατασκευής κάθε νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου κτιρίου.

Από 09.01.2011: σε κάθε πώληση-αγορά ενιαίου κτιρίου ή πώληση-αγορά τμήματος κτιρίου (π.χ. διαμέρισμα).

Από 09.01.2012 στην ενοικίαση τμήματος κτιρίου κατοικία (π.χ. διαμέρισμα) και επαγγελματικής στέγης.

Επίσης τα συστήματα θέρμανσης των κτιρίων πρέπει να επιθεωρούνται υποχρεωτικά τουλάχιστον κάθε πέντε (5) έτη για συστήματα με λέβητες συνολικής ωφέλιμης ονομαστικής ισχύος έως είκοσι (20) έως και εκατό κιλοβάτ (100 kW) τουλάχιστον κάθε δύο (2) έτη, για συστήματα με λέβητες άνω των εκατό κιλοβάτ (100 kW) (ανά 4 έτη αν χρησιμοποιούν αέριο ως καύσιμο).

Αξιζει να σημειωθεί ότι από τις 9 Νοεμβρίου, 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).

Τα νέα αυτά δεδομένα αφορούν πλέον όλους τους ιδιοκτήτες οι οποίοι ουσιαστικά δεν θα μπορούν να πουλήσουν ή να ενοικιάσουν την περιουσία τους αν δεν έχουν προχωρήσει προηγουμένως σε ενεργειακή επιθεώρηση. Σημειώνεται ότι το κτιριακό απόθεμα της χώρας υπολογίζεται σε 7 εκατ.

Κι αν για τα σχετικά καινούργια σπίτια ή επαγγελματικούς χώρους η ενεργειακή απόδοση είναι ικανοποιητική, για τα ακίνητα 40 ετών και πάνω υπάρχει τεράστιο πρόβλημα.

Τα περισσότερα θεωρούνται «ενεργειακά σουρωτήρια», ειδικά οι πολυκατοικίες του κέντρου που έχουν εγκαταλειφθεί και απαξιωθεί.

Θεωρείται δεδομένο ότι η υποχρέωση ενεργειακής επιθεώρησης θα τα κατατάξει σε πολύ χαμηλές κατηγορίες ρίχνοντας ακόμη περισσότερο την αξία τους.

Άλλωστε, αυτός είναι και ένας λόγος όπου διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας πωλούνται ακόμη και κάτω από 10 χιλιάδες ευρώ.

Σε ό,τι αφορά το κόστος για την επιθεώρηση, αυτό είναι αντικείμενο διαπραγμάτευσης, με τους εξειδικευμένους επιθεωρητές και κυμαίνονται ανάλογα με την επιφάνεια του ακινήτου.

Σίγουρα, όμως, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να περιμένουν ότι θα πληρώσουν πάνω από 1 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Βεβαίως, αν κάποιος ιδιοκτήτης θελήσει να αναβαθμίσει το ακίνητό του και να «ανέβει κατηγορία» θα πρέπει πρώτα να προχωρήσει σε ιδιαίτερα κοστοβόρες εργασίες (αλλαγή κουφωμάτων και αλουμινίων, σκίαστρα, μονώσεις κ.λπ.).

Η ΠΟΜΙΔΑ διαμαρτύρεται για την έκδοση των πιστοποιητικών τονίζοντας ότι εξοικονόμηση ενέργειας επιτυγχάνεται μόνο με την εκτέλεση των απαραίτητων εργασιών για την ενεργειακή αναβάθμισή τους, που απαιτούν σήμερα σοβαρότατες δαπάνες, οι οποίες πρέπει να επιδοτούνται από το κράτος.

«Το κράτος έχει καταργήσει κάθε φορολογική απαλλαγή, κάθε επιδότηση ή πρόγραμμα στήριξης της εξοικονόμησης ενέργειας, και αύξησε τον ΦΠΑ στις

επισκευές κτιρίων από το 13% στο 23%.

Αν αυτό δεν αλλάξει ριζικά, αν δεν υπάρξει σημαντική ελάφρυνση στο φόρο εισοδήματος, μειωμένος ΦΠΑ στα υλικά και εργασίες και συγκεκριμένα κίνητρα, κανένα ενεργειακό πιστοποιητικό δεν μπορεί να σώσει την κατάσταση», τονίζουν οι ιδιοκτήτες.

Αξίζει να σημειωθεί ότι όπως εκτιμάται, οι απώλειες εσόδων του Δημοσίου από τη φοροαπαλλαγή (υπολογίζονται σε 95 εκατ. με υπόθεση για αναβάθμιση 50.000 κατοικιών) υπερκαλύπτονται από τα επιπλέον έσοδα, ύψους 305 εκατ. ευρώ που θα αποφέρει η έκδοση αποδείξεων από τους επαγγελματίες της οικοδομής που θα κάνουν τις σχετικές εργασίες καθώς και από τις εισφορές κοινωνικής ασφάλισης των εργαζομένων για την εκτέλεσή τους».

Απαραίτητα δικαιολογητικά για την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

Για ακίνητα πριν το 1983 (ανέγερση πριν από 14/3/1983)

- Αντίγραφο Αρχιτεκτονικών Σχεδίων (Κάτοψη/Σκαρίφημα ακινήτου)
- Αντίγραφο δήλωσης του ακινήτου στο Κτηματολόγιο (εάν έχει γίνει δήλωση)

Διευκρίνιση: Για την διενέργεια Ενεργειακής Επιθεώρησης δεν απαιτείται δήλωση του ακινήτου στο Κτηματολόγιο.

- Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος / Σκαρίφημα (προαιρετικό)
- Τίτλος Ιδιοκτησίας (προαιρετικό)
- Φύλλο Συντήρησης Λέβητα (προαιρετικό)
- Τιμολόγια ενεργειακών καταναλώσεων (π.χ. ΔΕΗ, Φυσικού Αερίου) (προαιρετικό)

Για ακίνητα μετά το 1983 (ανέγερση μετά από 14/3/1983)

- Αντίγραφο Αρχιτεκτονικών Σχεδίων (Κάτοψη/Σκαρίφημα ακινήτου)
- Αντίγραφο δήλωσης του ακινήτου στο Κτηματολόγιο (εάν έχει γίνει δήλωση)

Διευκρίνιση: Για τη διενέργεια Ενεργειακής Επιθεώρησης δεν απαιτείται δήλωση του ακινήτου στο Κτηματολόγιο.

- Αντίγραφο Οικοδομικής Άδειας
- Αντίγραφο αίτησης ρύθμισης ημιυπαίθριων χώρων (εάν έχει πραγματοποιηθεί αίτηση)
- Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος / Σκαρίφημα (προαιρετικό)
- Τίτλος Ιδιοκτησίας (προαιρετικό)
- Φύλλο Συντήρησης Λέβητα (προαιρετικό)
- Μελέτη Θερμομόνωσης (προαιρετικό)
- Τιμολόγια ενεργειακών καταναλώσεων (π.χ. ΔΕΗ, Φυσικού Αερίου) (προαιρετικό)

enikonomia