



Στους ρυθμούς των ενεργειακών επιθεωρητών θα «χορεύουν» από τις 9 Ιανουαρίου όλοι οι ιδιοκτήτες κτηρίων που θα θελήσουν να τα μεταβιβάσουν ή να προχωρήσουν σε οποιαδήποτε ανακαίνιση, αλλαγή χρήσης ή παρέμβαση πολεοδομικής φύσης. Η καθιέρωση του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης θα συνοδεύει στο εξής το κτηριακό απόθεμα της χώρας, με στόχο ύστερα από χρόνια όλα τα ακίνητα να έχουν περάσει από ενεργειακό έλεγχο.

1 Τι θα κάνει ο ενεργειακός επιθεωρητής και τι είναι το ενεργειακό πιστοποιητικό;

□ Πρόκειται ουσιαστικά για την αποτύπωση από ειδικευμένο τεχνικό της ενεργειακής συμπεριφοράς του κτηρίου. Δηλαδή τι ενέργεια καταναλώνει για ψύξη - θέρμανση, ποια η απώλεια θερμικής ενέργειας, πώς λειτουργούν λέβητες, καυστήρες, σωληνώσεις, ο κλιματισμός, η θερμομόνωση του κελύφους δηλαδή μονώσεις ταράτσας, τοιχοποιίας, κουφωμάτων. Ο επιθεωρητής στη συνέχεια και με βάση κάποιους δείκτες θα ταξινομήσει το κτήριο σε κατηγορίες ενεργειακής συμπεριφοράς (από Α+ μέχρι Η). Θα προτείνει επίσης σειρά εργασιών, ώστε το κτήριο να γίνει λιγότερο ενεργοβόρο χωρίς αυτό να σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να τις κάνει. Η «πράσινη» ταυτότητα θα έχει διάρκεια 10 ετών.

2 Πότε πρέπει να εκδοθεί το πιστοποιητικό;

Αφορά τόσο τις νέες οικοδομές όσο και τις υπάρχουσες και θα πρέπει να εκδίδεται για κάθε μεταβίβαση, δηλαδή αγοραπωλησία, κληρονομιά, γονική παροχή ή για κάθε αλλαγή πολεοδομικής φύσεως όπως ανακαινίσεις, προσθήκες επί της οικοδομής κ.λπ. Είναι υποχρεωτικό για κάθε κτήριο πάνω από 50 τ.μ. και θα πρέπει σε κάθε συμβόλαιο που γίνεται η έκδοση άδειας να υπάρχει αριθμός πρωτοκόλλου και αντίγραφο του πιστοποιητικού. Για τις νέες οικοδομές θα πρέπει να υπάρχει οπωσδήποτε, αλλιώς δεν θα γίνεται σύνδεση με τη ΔΕΗ. Οι επιθεωρητές θα περνούν από κόσκινο τη μελέτη ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου κι αν δεν πληροί τις προδιαγραφές του ΚΕΝΑΚ θα πρέπει σε ένα χρόνο να προχωρεί σε απαραίτητες εργασίες. Στις μισθώσεις δόθηκε παράταση 6 μηνών, αλλά από τις 9 Ιουλίου 2011 θα είναι υποχρεωτικό το πιστοποιητικό και για τις ενοικιάσεις κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων. Επίσης, δεν αφορά στα υφιστάμενα συμβόλαια ενοικίασης, τροποποιήσεις συμβολαίων, μισθώσεις πρατηρίων,

πάρκινγκ.

3 Και γιατί να βγάλω πιστοποιητικό, αφού δεν είμαι υποχρεωμένος να προχωρήσω σε εργασίες;

Η βαθμολόγηση της ενεργειακής συμπεριφοράς ενός ακινήτου διαμορφώνει μια νέα παράμετρο στην αγορά ακινήτων, καθώς θα μπορεί να επιδρά στην αξία αγοράς ή ενοικίασης. Δηλαδή ένα υπερβολικά ενεργοβόρο κτήριο, θεωρητικά τουλάχιστον, θα μπορεί να πωληθεί σε χαμηλότερη τιμή από ένα ίδιο αλλά με βαθμό άριστα στην επιθεώρηση. Το ίδιο και στην ενοικίαση που θα μπορεί κάποιος να ζητά χαμηλότερα ενοίκια σε ένα ενεργοβόρο κτήριο. Στο μέλλον μελετάται η παροχή κινήτρων ώστε να «υποχρεωθούν» οι ιδιοκτήτες να κάνουν τις απαραίτητες εργασίες. Φοροαπαλλαγές ή πληρωμή «πράσινου» φόρου για τα ακίνητα με κακή ενεργειακή συμπεριφορά.

4 Πόσο θα κοστίζει το ενεργειακό πιστοποιητικό;

Σύμφωνα με την ενημέρωση της Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων το κόστος την έκδοσης της ταυτότητας θα κυμαίνεται από 185 έως 369 ευρώ. Αναλυτικά η αμοιβή των επιθεωρητών θα είναι:

- Για διαμερίσματα 2,46 ευρώ ανά τ.μ. με ελάχιστο κόστος 185 ευρώ.
- Για ολόκληρα κτήρια κατοικιών 1,23 ευρώ ανά τ.μ., με ελάχιστο κόστος 246 ευρώ.
- Για μονοκατοικίες 1,85 ευρώ ανά τ.μ., με ελάχιστο κόστος 246 ευρώ.
- Για επαγγελματικούς κ.λπ. χώρους 3,07 ευρώ ανά τ.μ. με ελάχιστο κόστος 369 ευρώ για κάθε χώρο. Για το άνω των 1.000 τ.μ. τμήμα η αμοιβή μειώνεται σε 1,85 ευρώ ανά τ.μ.

- Για λέβητες και εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης πολυκατοικιών η αμοιβή ορίστηκε σε 221 έως 369 ευρώ και για εγκαταστάσεις κλιματισμού κτηρίων άνω των 4 κλιματιστικών σωμάτων από 369 έως 615 ευρώ.

5 Υπάρχουν εξαιρέσεις στα κτήρια που πρέπει να εκδοθούν οι «πράσινες» ταυτότητες;

Υπάρχουν αρκετά παράθυρα στο νόμο που, όμως, εκτιμάται ότι θα κλείσουν στο μέλλον. Έτσι, από την υποχρεωτική έκδοση πιστοποιητικού εξαιρούνται:

α) Κτήρια και μνημεία που προστατεύονται από το νόμο ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής αξίας τους.

β) Κτήρια που χρησιμοποιούνται ως χώροι λατρείας ή θρησκευτικών δραστηριοτήτων.

γ) Μη μόνιμα κτήρια που, με βάση το σχεδιασμό τους, η διάρκεια της χρήσης τους δεν υπερβαίνει τα 2 έτη, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, εργαστήρια, κτήρια αγροτικών χρήσεων - πλην κατοικιών - με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις, και όμοια κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από σχετική εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτηρίων.

δ) Υφιστάμενα κτήρια κατοικιών τα οποία προορίζονται για χρήση που δεν υπερβαίνει τους 4 μήνες κάθε έτος (εξοχικά).

ε) Αυτοτελή κτήρια, με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ.

στ) Μεταβιβάσεις κάθε είδους γηπέδων (οικοπέδων και αγροτεμαχίων) χωρίς κτίσματα. Μεταβιβάσεις κατεδαφιστέων παλαιών κτισμάτων, για τα οποία υπάρχει απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης λόγω υποχρεωτικής κατεδάφισης εντός εξαμήνου από την υπογραφή του συμβολαίου. Μεταβιβάσεις διατηρητέων ή ιστορικών κτηρίων. Διανομές συνιδιοκτητών ακινήτων με κτίσματα. Ανταλλαγές ακινήτων με κτίσματα. Γονικές παροχές, δωρεές, αποδοχές κληρονομιάς ακινήτων με κτίσματα. Συστάσεις οριζοντίου ιδιοκτησίας επί υφισταμένων ή μελλοντικών κτισμάτων. Επίσης, αποθήκες, πάρκινγκ, βενζινάδικα, πλυντήρια αυτοκινήτων

6 Τι θα γίνει με τα δημόσια κτήρια;

Περισσότερα από 200.000 ακίνητα που χρησιμοποιούνται από το Δημόσιο (υπουργεία, ΔΕΚΟ, ακίνητα Ταμείων κ.λπ.) θεωρούνται από τα πλέον ενεργοβόρα. Θα πρέπει λοιπόν, η πολιτεία να φροντίσει να δώσει το καλό παράδειγμα προχωρώντας σε εργασίες για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτηρίων αυτών.

7 Έχουν προνόμια όσοι ενταχθούν στο πρόγραμμα «Εξοικονόμηση κατ' οίκον»;

Περίπου 120.000 ιδιοκτήτες ακινήτων που θα επιλεγούν για το πρόγραμμα θα μπορούν να λάβουν δωρεάν το ενεργειακό πιστοποιητικό.

Στα... χαρακώματα εργολάβοι - ιδιοκτήτες

8 Γιατί αντιδρούν οι φορείς της αγοράς;

Οι ιδιοκτήτες εκτιμούν ότι δεν μπορεί να υπάρχουν ελάχιστες αμοιβές την ώρα που η κυβέρνηση επιχειρεί να ανοίξει τα κλειστά επαγγέλματα και να καταργήσει τις ελάχιστες αμοιβές. Επισημαίνουν ότι θα πρέπει να υπάρχει ελεύθερη διαπραγμάτευση της αμοιβής του επιθεωρητή, γεγονός που θα μειώσει το κόστος για τον ιδιοκτήτη το οποίο θεωρείται υψηλό. Επίσης, ζητούν γενική αναβολή του μέτρου, ειδικά στις ενοικιάσεις κτηρίων καθώς πιστεύουν ότι θα παγώσουν οι αγοραπωλησίες και οι μισθώσεις.

Τέλος, ζητούν ρητή δέσμευση για την εξαίρεση των μικρών ιδιοκτησιών. Οι εργολάβοι οικοδομών ζητούν αναβολή της ισχύος του μέτρου για τουλάχιστον ένα χρόνο επικαλούμενοι το τεράστιο απόθεμα σπιτιών που δεν έχουν πωληθεί, το οποίο θα πρέπει να αποκτήσει άμεσα πιστοποιητικό. Επίσης επισημαίνουν ότι οι επιθεωρητές θα ξεκινήσουν ελέγχους αν και έχουν προσωρινή άδεια από το ΥΠΕΚΑ.

Πηγή: imerisia.gr