



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

Αθήνα, 05.01.2011
Αρ. Πρωτ. 2366

Προς: 1. **Συντονιστική Επιτροπή
Συμβολικών Συλλόγων Ελλάδος**
Γ. Γενναδίου 4, 10678 Αθήνα
Fax: 201-3848335
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος**
Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου &
Δωδεκανήσου

Κοιν.: 1. **ΥΠΕΚΑ**
1.1. Υπουργό κα Τίνα Μπιρμπίλη
1.2. Αναπλ. Υπουργό, κ. Νίκο
Σηφουνάκη
1.3. Υφυπουργό,
κ. Γιάννη Μανιάτη
1.4. Γενικό Γραμματέα,
κ. Κώστα Μαθιουδάκη
2. **Αποδέκτες Πολεοδομικών
Εγκυκλίων**
3. **ΠΟΜΙΔΑ,**
Πρόεδρο κ. Στράτο Παραδιά

Θέμα: Διευκρινίσεις επί της εγκυκλίου 2279/22.12.2010 ως προς την υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σε περιπτώσεις αγοροπωλησίας ακινήτων.

Σχετ.: (α) η 2279/22.12.2010 (ΑΔΑ 41170-Ο) εγκύκλιος Υπουργού ΠΕΚΑ «Διευκρινήσεις για την ορθή εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ)»
(β) η 1603/4.10.2010 (ΑΔΑ 4ΙΚΣΟ-Λ) εγκύκλιος Υπουργού ΠΕΚΑ «Εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ)»
(γ) ο Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407/Β/9.4.2010)

Με δεδομένο ότι από 9 Ιανουαρίου 2011 είναι υποχρεωτική η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σε περίπτωση αγοράς-πώλησης κτιρίου διευκρινίζονται, συμπληρωματικά, σημεία της (α) σχετικής εγκυκλίου της Υπουργού ΠΕΚΑ ως εξής:

1. Δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ στην περίπτωση κτιρίων, στο σύνολό τους ή σε τμήματα αυτών, με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τ.μ., όπως αυτά προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, και όπως καταγράφονται στο φύλλο της οικοδομικής άδειας [σύμφωνα με την περίπτωση 13 του άρθρου 2 του ν. 3661/2008]. Στη συνολική επιφάνεια προσμετρούνται επίσης και τα

τετραγωνικά του κτιρίου που έχουν νομιμοποιηθεί ή τακτοποιηθεί με τις ισχύουσες διατάξεις [όπως διευκρινίζεται και στο σημείο 1.3. της (α) σχετικής εγκυκλίου].

2. 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 άρθρου 6 του Ν. 3843 /2010.
3. Κάθε συμβολαιογράφος για την κατάρτιση πράξης αγοραπωλησίας πλήρως αποπερατωμένου ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος) 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 και να προσαρτήσει το έντυπο – απόσπασμα ΠΕΑ, που εκδίδεται από το παραπάνω πληροφοριακό σύστημα και περιέχει τα βασικά στοιχεία του ΠΕΑ. Η υλική πράξη της παράδοσης – παραλαβής ΠΕΑ δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη.
4. Αποσαφηνίζεται το δεύτερο τμήμα της παραγράφου 4 της (α) σχετικής εγκυκλίου, που αναφέρεται στην περίπτωση πώλησης ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος) για το οποίο δεν έχει αρχίσει η κατασκευή του ή έχει αρχίσει μεν, αλλά είναι ημιτελής, ότι η έκδοση ΠΕΑ απαιτείται με την αποπεράτωση της κατασκευής του, το οποίο παραδίδεται στον αγοραστή με υλική πράξη παράδοσης – παραλαβής ΠΕΑ, η οποία δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου και συντάσσεται και υπογράφεται σχετική πράξη.
5. Η ως άνω διάταξη (παράγραφος 4) ισχύει και στην περίπτωση πώλησης ακινήτου (ενιαίου ή τμήματος), που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΝΑΚ [(γ) σχετικό] με την προϋπόθεση ότι τηρούνται υποχρεωτικά οι διατάξεις της παραγράφου 2.9 του άρθρου 15 του ΚΕΝΑΚ, όπως αυτές διευκρινίζονται στη (β) σχετική εγκύκλιο και ακολουθεί η παράδοσή του στον αγοραστή. Και σε αυτή την περίπτωση η υλική πράξη της παράδοσης – παραλαβής του ΠΕΑ δηλώνεται από τους συμβαλλόμενους ενώπιον συμβολαιογράφου, συντάσσεται δε και υπογράφεται σχετική πράξη.

Μαργαρίτα Καραβασίλη

ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ