

## **Ν. 4122/2013 περί Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων**

**(ΦΕΚ Α' 42/19.02.2013)**

Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις.

### **Άρθρο 1**

#### **Σκοπός - Αντικείμενο**

Με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εναρμονίζεται η ελληνική νομοθεσία με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Μαΐου 2010 «Για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (αναδιατύπωση)» (ΕΕ L153 της 18.6.2010), όπως τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2018/844/ΕΕ (ΕΕ L156 της 19.6.2018).

### **Άρθρο 2**

#### **Ορισμοί**

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου οι ακόλουθοι όροι έχουν την εξής έννοια:

1. «Κτίριο»: στεγασμένη κατασκευή με τοίχους για την οποία χρησιμοποιείται ενέργεια προς ρύθμιση των κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου.
2. «Κτιριακή μονάδα»: τμήμα, όροφος ή διαμέρισμα εντός κτιρίου, που έχει σχεδιαστεί ή υποστεί μετατροπή ώστε να χρησιμοποιείται χωριστά.
3. «Συνολική επιφάνεια κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: η συνολική μεικτή επιφάνεια δαπέδων, κλειστών στεγασμένων θερμαινόμενων και μη χώρων, μετρούμενη βάσει εξωτερικών διαστάσεων σύμφωνα με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ).
4. «Ωφέλιμη επιφάνεια κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: η μεικτή επιφάνεια δαπέδων των κλειστών στεγασμένων χώρων του κτιρίου που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών της κύριας χρήσης του, μετρούμενη βάσει εξωτερικών διαστάσεων σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ. Στην ωφέλιμη επιφάνεια δεν προσμετρώνται: οι ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι, όπως χώροι αποθήκευσης, στάθμευσης και εγκατάστασης ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού του κτιρίου, η επιφάνεια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων και του φρεατίου ανελκυστήρα, η επιφάνεια των αιθρίων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για τον κλιματισμό του κτιρίου.
5. «Κτίριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας»: κτίριο με πολύ υψηλή ενεργειακή απόδοση, προσδιοριζόμενη σύμφωνα με το άρθρο 3. Η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου, πρέπει να καλύπτεται σε πολύ μεγάλο βαθμό

από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, περιλαμβανομένης της ενέργειας που παράγεται επιτόπου ή πλησίον του κτιρίου.

6. «Κέλυφος κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: το σύνολο των οριζόντιων και κατακόρυφων δομικών στοιχείων που ορίζουν το κτίριο ή την κτιριακή μονάδα.

7. «Τεχνικό σύστημα κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις κτιρίου ή κτιριακής μονάδας που χρησιμοποιούνται για θέρμανση και ψύξη χώρου, αερισμό, παραγωγή ζεστού νερού για οικιακή χρήση, φωτισμό, αυτοματισμό και έλεγχο κτιρίου, επιτόπια παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας ή συνδυασμός των εν λόγω συστημάτων, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων που χρησιμοποιούν ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές.

7 α. «Σύστημα αυτοματισμού και ελέγχου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: σύστημα που περιλαμβάνει όλα τα προϊόντα, λογισμικό και τεχνικές υπηρεσίες, που μπορούν να υποστηρίξουν την ενεργειακά αποδοτική, οικονομική και ασφαλή λειτουργία των τεχνικών συστημάτων κτιρίου ή κτιριακής μονάδας μέσω αυτόματων ελέγχων και διευκόλυνσης της χειροκίνητης διαχείρισης των εν λόγω τεχνικών συστημάτων κτιρίου.

8. «Στοιχείο κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: τεχνικό σύστημα ή δομικό στοιχείο του κελύφους του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

9. «Ενεργειακή απόδοση κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: η υπολογισθείσα ή μετρούμενη ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για να ικανοποιηθεί η ενεργειακή ζήτηση που συνδέεται με την τυπική χρήση του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ενέργεια που χρησιμοποιείται για θέρμανση, ψύξη, αερισμό, παραγωγή ζεστού νερού χρήσης (ZNX) και φωτισμό.

10. «Πρωτογενής ενέργεια»: η ενέργεια από ανανεώσιμες και μη ανανεώσιμες πηγές που δεν έχει υποστεί μετατροπή ή μετασχηματισμό.

11. «Ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές»: ενέργεια από ανανεώσιμες μη ορυκτές πηγές, δηλαδή αιολική, ηλιακή, αεροθερμική, γεωθερμική, υδροθερμική ενέργεια και ενέργεια από τη θάλασσα, υδροηλεκτρική, από βιομάζα, από τα εκλυόμενα στους χώρους υγειονομικής ταφής αέρια, από τα αέρια που παράγονται σε μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και από τα βιοαέρια.

12. «Ριζική ανακαίνιση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας» (ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας): η ανακαίνιση κατά την οποία, η συνολική δαπάνη της ανακαίνισης που αφορά το κέλυφος του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας ή τα τεχνικά συστήματά τους υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, εξαιρουμένης της αξίας του οικοπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτίριο. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας για τον χαρακτηρισμό μιας ανακαίνισης ως ριζικής κατά τα ανωτέρω οριζόμενα, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

13. «Ευρωπαϊκό πρότυπο»: πρότυπο που εκδίδεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Τυποποίησης (CEN), την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Ηλεκτροτεχνικής Τυποποίησης (Cenelec) ή το Ευρωπαϊκό Ινστιτούτο Τυποποίησης στον τομέα των Τηλεπικοινωνιών (ETSI) και διατίθεται προς δημόσια χρήση.

14. «Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)»: πιστοποιητικό αναγνωρισμένο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον φορέα που αυτό ορίζει, το οποίο αποτυπώνει την ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, υπολογιζόμενη σύμφωνα με τη μεθοδολογία του άρθρου 3 του παρόντος.

15. «Ενεργειακή επιθεώρηση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: η διαδικασία εκτίμησης της κατανάλωσης ενέργειας κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, των παραγόντων που την επηρεάζουν, καθώς και διατύπωσης συστάσεων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής του.

16. «Ενεργειακή επιθεώρηση συστήματος θέρμανσης ή κλιματισμού»: η διαδικασία αξιολόγησης του βαθμού απόδοσης του συστήματος, της εκτίμησης του μεγέθους του σε σχέση με τις ανάγκες θέρμανσης, ψύξης και αερισμού του κτιρίου, καθώς και διατύπωσης συστάσεων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής του.

17. «Ενεργειακός επιθεωρητής»: φυσικό πρόσωπο που διενεργεί ενεργειακές επιθεωρήσεις κτιρίων ή/και συστημάτων θέρμανσης ή/και κλιματισμού, εγγεγραμμένο στα αντίστοιχα Μητρώα Ενεργειακών Επιθεωρητών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατά τις διατάξεις του παρόντος.

18. «Συμπαγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας (ΣΗΘ)»: η ταυτόχρονη, στο πλαίσιο μιας διεργασίας, παραγωγή θερμικής ενέργειας και ηλεκτρικής ή/και μηχανικής ενέργειας.

19. «Βέλτιστο από πλευράς κόστους επίπεδο»: το επίπεδο ενεργειακής απόδοσης που επιτυγχάνει το χαμηλότερο κόστος κατά την εκτιμώμενη διάρκεια του οικονομικού κύκλου ζωής, όπου:

α) το χαμηλότερο κόστος καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το κόστος που σχετίζεται με την ενεργειακή απόδοση και περιλαμβάνει:

αα) το αρχικό κόστος επένδυσης,

ββ) το κόστος συντήρησης και λειτουργίας (συμπεριλαμβανομένων των ενεργειακών δαπανών, εξοικονομήσεων και κερδών από την παραχθείσα ενέργεια, και

γγ) το κόστος διάθεσης, το οποίο υπολογίζεται σύμφωνα με τις δαπάνες για την αποδόμηση κτιρίου ή στοιχείου στο τέλος του κύκλου ζωής του. Στις δαπάνες συμπεριλαμβάνονται η κατεδάφιση, η αφαίρεση των στοιχείων που δεν έχουν ακόμη φτάσει στο τέλος του κύκλου ζωής τους, η αποκομιδή και η περιβαλλοντική διαχείρισή τους, β) ο εκτιμώμενος οικονομικός κύκλος ζωής αναφέρεται είτε στο κτίριο, εφόσον οι απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση έχουν τεθεί για το σύνολο του κτιρίου, είτε στο στοιχείο κτιρίου, εφόσον οι απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση έχουν τεθεί για τα στοιχεία κτιρίου.

20. «Σύστημα κλιματισμού»: ο συνδυασμός των στοιχείων που απαιτούνται για την επεξεργασία του αέρα εσωτερικού χώρου, μέσω του οποίου η θερμοκρασία ελέγχεται ή μπορεί να μειωθεί.

20α. «Σύστημα θέρμανσης»: ο συνδυασμός των στοιχείων που απαιτούνται για την επεξεργασία του αέρα εσωτερικού χώρου, μέσω της οποίας αυξάνεται η θερμοκρασία.

20 β. «Μονάδα παραγωγής θερμότητας»: το μέρος του συστήματος θέρμανσης που παράγει ωφέλιμη θερμότητα χρησιμοποιώντας μία ή περισσότερες από τις ακόλουθες διεργασίες:

α) καύση καυσίμων, όπως σε λέβητα,

β) αξιοποίηση του φαινομένου Joule, στα θερμαντικά στοιχεία συστήματος θέρμανσης με ηλεκτρικές αντιστάσεις,

γ) δέσμευση της θερμότητας από τον ατμοσφαιρικό αέρα, τον εξαερισμό, ή πηγή νερού ή θερμότητας εδάφους με χρήση αντλίας θερμότητας.

20 γ. «Συμβάσεις ενεργειακής απόδοσης»: οι συμβάσεις ενεργειακής απόδοσης όπως ορίζονται στο άρθρο 3 του ν. 4342/2015 (Α` 143).

21. «Λέβητας»: η συνδυασμένη μονάδα λέβητα καυστήρα που είναι σχεδιασμένη να μεταδίδει σε ρευστά τη θερμότητα που παράγεται από την καύση.

22. «Αντλία θερμότητας»: μηχανήμα, συσκευή ή εγκατάσταση που μεταφέρει θερμότητα από το φυσικό περιβάλλον, όπως από τον αέρα, το νερό ή το έδαφος, σε κτίρια ή βιομηχανικές εφαρμογές, με την αναστροφή της φυσικής ροής της θερμότητας, κατά τρόπο ώστε να ρέει από χαμηλότερη σε υψηλότερη θερμοκρασία· για τις αναστρέψιμες αντλίες θερμότητας, μπορεί επίσης να μεταφέρει θερμότητα από το κτίριο στο φυσικό περιβάλλον.

23. «Ονομαστική ισχύς εξόδου»: η μέγιστη θερμική ή ψυκτική ισχύς εκφραζόμενη σε κιλοβάτ (kW), την οποία αναφέρει και εγγυάται ο κατασκευαστής ως παρεχόμενη κατά τη συνεχή λειτουργία με ταυτόχρονη τήρηση της ωφέλιμης απόδοσης που προσδιορίζεται από τον κατασκευαστή.

24. «Τηλεθέρμανση» ή «Τηλεψύξη»: η διανομή θερμικής ενέργειας με τη μορφή ατμού, ζεστού νερού ή ψυχρών υγρών, από ένα κεντρικό σημείο παραγωγής μέσω δικτύου σε πλήθος κτιρίων ή θέσεων, για την κάλυψη θερμικών ή ψυκτικών αναγκών χώρων ή διεργασιών.

25. «Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ)»: η μελέτη που αναλύει και αξιολογεί την απόδοση του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, σύμφωνα με τη μεθοδολογία υπολογισμού του άρθρου 3.

26. «Αρχείο Επιθεώρησης Κτιρίων»: η ηλεκτρονική βάση δεδομένων στην οποία υποβάλλονται και καταχωρίζονται σε ξεχωριστές μερίδες:

α) τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης,

β) οι Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και

γ) οι Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων Κλιματισμού.

27. «Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών»: η ηλεκτρονική βάση δεδομένων, όπου εγγράφονται με αύξοντα αριθμό μητρώου οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές Κτιρίων, Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού. Τηρείται ξεχωριστό Μητρώο για τα νομικά πρόσωπα που έχουν ως εταίρο τους Ενεργειακό Επιθεωρητή.

28. «Μικρό απομονωμένο σύστημα»: είναι το σύστημα ηλεκτρικής ενέργειας κάθε Μη Διασυνδεδεμένου Νησιού όπως ορίζεται στην περίπτωση κγ της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 4001/2011 (Α` 179).

29. «Επιθεωρητής Ενέργειας»: Υπάλληλος των Τμημάτων Επιθεώρησης Ενέργειας Νοτίου και Βορείου Ελλάδος που είναι διπλωματούχος μηχανικός ή πτυχιούχος μηχανικός τεχνολογικής εκπαίδευσης και διενεργεί ελέγχους σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 58, παράγραφος 2, εδάφιο γ του π.δ. 132/2017 (Α` 160).

## **Άρθρο 2Α**

### **Μακροπρόθεσμη στρατηγική ανακαίνισης**

1. Η Διεύθυνση Ενεργειακών Πολιτικών και Ενεργειακής Αποδοτικότητας της Γενικής Γραμματείας Ενέργειας και Ορυκτών Πρώτων Υλών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας έχει την ευθύνη σύνταξης έκθεσης μακροπρόθεσμης στρατηγικής ανακαίνισης του δημόσιου και ιδιωτικού κτιριακού αποθέματος και μετατροπής του σε κτιριακό δυναμικό απαλλαγμένο από ανθρακούχες εκπομπές και υψηλής ενεργειακής απόδοσης έως το έτος 2050, διευκολύνοντας την οικονομικά αποδοτική μετατροπή υφιστάμενων κτιρίων σε κτίρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας.

2. Η έκθεση της παραγράφου 1 εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και υποβάλλεται από τη Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Ορυκτών Πρώτων Υλών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στο πλαίσιο του τελικού ενοποιημένου εθνικού σχεδίου για την ενέργεια και το κλίμα.

Κάθε μακροπρόθεσμη στρατηγική ανακαίνισης περιλαμβάνει:

α) ανασκόπηση του κτιριακού αποθέματος που βασίζεται, ανάλογα με την περίπτωση, σε στατιστική δειγματοληψία και το αναμενόμενο ποσοστό ανακαινισμένων κτιρίων το 2020, 2030, 2040 και 2050.

β) εξεύρεση οικονομικά αποδοτικών προσεγγίσεων για τις ανακαινίσεις ανάλογα με το είδος του κτιρίου και την κλιματική ζώνη, λαμβάνοντας υπόψη πιθανά κατάλληλα σημεία ενεργοποίησης της διαδικασίας ανακαίνισης στον κύκλο ζωής του κτιρίου, κατά περίπτωση,

γ) πολιτικές και δράσεις για την προώθηση οικονομικά αποδοτικών ριζικών ανακαινίσεων κτιρίων, περιλαμβανομένων των ριζικών ανακαινίσεων κατά στάδια, καθώς και για την υποστήριξη στοχευμένων οικονομικά αποδοτικών ενεργειακά, μέτρων και ανακαινίσεων, όπως με τη θέσπιση προαιρετικού συστήματος διαβατηρίων ανακαίνισης κτιρίων,

δ) επισκόπηση των πολιτικών και των δράσεων που αφορούν τα τμήματα του κτιριακού αποθέματος που παρουσιάζουν τις χειρότερες επιδόσεις, τα διλήμματα λόγω αντικρουόμενων κινήτρων και τις αποτυχίες της αγοράς,

ε) περιγραφή των εθνικών δράσεων που συμβάλλουν στην άμβλυση της ενεργειακής πενίας,

στ) πολιτικές και δράσεις που αφορούν όλα τα δημόσια κτίρια,

ζ) επισκόπηση των πρωτοβουλιών για την προώθηση έξυπνων τεχνολογιών και καλά διασυνδεδεμένων κτιρίων και κοινοτήτων, καθώς και τη βελτίωση των δεξιοτήτων και της εκπαίδευσης στον κατασκευαστικό τομέα και τον τομέα της ενεργειακής απόδοσης, και

η) τεκμηριωμένη εκτίμηση της αναμενόμενης εξοικονόμησης ενέργειας και του γενικότερου οφέλους, τουλάχιστον στους τομείς της υγείας, της ασφάλειας και της ποιότητας του αέρα.

3. Η μακροπρόθεσμη στρατηγική ανακαίνισης παρουσιάζει χάρτη πορείας με μέτρα και μετρήσιμους δείκτες προόδου, ενόψει του μακροπρόθεσμου στόχου του έτους 2050 για μείωση των εκπομπών αερίου του θερμοκηπίου στην Ένωση κατά ποσοστό 80 έως 95 % σε σχέση με το 1990, προκειμένου να επιτευχθεί κτιριακό απόθεμα υψηλής ενεργειακής απόδοσης και απαλλαγμένο από ανθρακούχες εκπομπές και προκειμένου να διευκολυνθεί η οικονομικά αποδοτική μετατροπή υφιστάμενων κτιρίων σε κτίρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας.

Ο χάρτης πορείας περιλαμβάνει ενδεικτικά ορόσημα για το 2030, το 2040 και το 2050, και προσδιορίζει με ποιον τρόπο τα ορόσημα αυτά συμβάλλουν στην επίτευξη των στόχων ενεργειακής απόδοσης της Ένωσης σύμφωνα με τον ν. 4342/2015 (Α` 143).

4. Προκειμένου να στηριχθεί η κινητοποίηση επενδύσεων για τις ανακαινίσεις που είναι απαραίτητες για την επίτευξη των στόχων της παραγράφου 2, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας θεσπίζει επιπρόσθετα χρηματοδοτικά, θεσμικά, διοικητικά ή/και οικονομικά κίνητρα, τα οποία στοχεύουν:

α) στην ομαδοποίηση των έργων, όπως μέσω επενδυτικών πλατφορμών ή ομάδων και μέσω κοινοπραξιών μικρομεσαίων επιχειρήσεων,

β) στη μείωση των διαφαινόμενων κινδύνων των επενδύσεων σε τομείς της ενεργειακής απόδοσης για τους επενδυτές και τον ιδιωτικό τομέα,

γ) στην προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων και την αντιμετώπιση συγκεκριμένων ανεπαρκειών της αγοράς μέσω της κινητοποίησης δημόσιας χρηματοδότησης,

δ) στην προσέλκυση επενδύσεων για την επίτευξη ενεργειακά αποδοτικού δημόσιου κτιριακού αποθέματος, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της Eurostat, και

ε) στη λειτουργία προσιτών και διαφανών συμβουλευτικών εργαλείων, όπως οι υπηρεσίες μιας στάσης για τους καταναλωτές και συμβουλευτικές υπηρεσίες για θέματα ενέργειας, όσον αφορά τις ενδεδειγμένες ενεργειακά αποδοτικές ανακαινίσεις και τα κατάλληλα χρηματοδοτικά μέσα.

5. Στο παράρτημα της έκθεσης μακροπρόθεσμης στρατηγικής ανακαίνισης περιλαμβάνονται η περίληψη των αποτελεσμάτων της δημόσιας διαβούλευσης, η επισκόπηση της εφαρμογής της πλέον πρόσφατης μακροπρόθεσμης στρατηγικής ανακαίνισης και των σχεδιαζόμενων πολιτικών και δράσεων.

### **Άρθρο 3**

#### **Θέσπιση μεθοδολογίας υπολογισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίων**

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εγκρίνεται Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), ο οποίος καθορίζει τη σχετική μεθοδολογία υπολογισμού, τις ελάχιστες απαιτήσεις για την ενεργειακή απόδοση κτιρίων, τον τύπο και το περιεχόμενο της Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) των κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, τη διαδικασία και τη συχνότητα διενέργειας ενεργειακών επιθεωρήσεων των κτιρίων και των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού, τον τύπο και το περιεχόμενο του εκδιδόμενου Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), τη διαδικασία έκδοσής του, τον έλεγχο της διαδικασίας ενεργειακής επιθεώρησης, τα προς τούτο αρμόδια όργανα, καθώς και κάθε άλλο ειδικότερο θέμα ή αναγκαία λεπτομέρεια. Με τον ΚΕΝΑΚ καθορίζεται, κάθε θέμα που σχετίζεται με τον δείκτη ευφυούς ετοιμότητας των κτιρίων του άρθρου 8, όπως επίσης οι τιμές των παραμέτρων για τους υπολογισμούς της οικονομικής εφικτότητας των περιπτώσεων των άρθρων 7 και 8 και οι τεχνικές προδιαγραφές και οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης του άρθρου 9. Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της ενεργειακής απόδοσης κτιρίου είναι διαφανής και ανοικτή στην καινοτομία. Η μέθοδος υπολογισμού περιγράφεται σύμφωνα με τα εθνικά Παραρτήματα των γενικών προτύπων, ISO 52000-1, 52003-1, 52010-1, 52016-1, και 52018-1, που έχουν εκπονηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Τυποποίησης (CEN) στο πλαίσιο της εντολής M/480, όπως αυτή αναρτάται στο ιστότοπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Η ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου ή μιας κτιριακής μονάδας, προσδιορίζεται βάσει της υπολογιζόμενης ή της πραγματικής χρήσης ενέργειας και αντικατοπτρίζει τη συνήθη ενέργεια που καταναλώνει το κτίριο για θέρμανση χώρου, ψύξη χώρου, ζεστό νερό για οικιακή χρήση, αερισμό, φωτισμό και άλλα τεχνικά συστήματα του κτιρίου.

Η ενεργειακή απόδοση κτιρίου εκφράζεται με αριθμητικό δείκτη χρήσης πρωτογενούς ενέργειας σε kWh/ (m<sup>2</sup> γ), με σκοπό τόσο την πιστοποίηση της ενεργειακής απόδοσης όσο και τη συμμόρφωση με τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης.

3. Οι ενεργειακές ανάγκες για θέρμανση χώρου, ψύξη χώρου, ζεστό νερό οικιακής χρήσης, φωτισμό, αερισμό και άλλα τεχνικά συστήματα του κτιρίου υπολογίζονται με τρόπο ώστε να διασφαλίζονται τα βέλτιστα επίπεδα υγιεινής, ποιότητας του αέρα εσωτερικού χώρου και άνεσης.

Ο υπολογισμός της πρωτογενούς ενέργειας βασίζεται σε συντελεστές πρωτογενούς ενέργειας ή συντελεστές στάθμισης ανά φορέα ενέργειας, οι οποίοι μπορούν να βασίζονται στους εθνικούς, περιφερειακούς ή τοπικούς ετήσιους, και

πιθανόν επίσης εποχιακούς ή μηνιαίους, σταθμισμένους μέσους όρους ή σε πιο συγκεκριμένες πληροφορίες που διατίθενται για μεμονωμένα αστικά συστήματα.

Οι συντελεστές πρωτογενούς ενέργειας ή συντελεστές στάθμισης ανά φορέα ενέργειας καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ. Κατά την εφαρμογή αυτών των συντελεστών για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης, επιδιώκεται η βέλτιστη ενεργειακή απόδοση του κελύφους του κτιρίου.

Στον ΚΕΝΑΚ μπορεί να καθορίζονται πρόσθετοι αριθμητικοί δείκτες συνολικής χρήσης πρωτογενούς ενέργειας και εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που παράγονται σε  $\text{kg CO}_2\text{eq}/(\text{m}^2\cdot\gamma)$ .

Κατά τον καθορισμό των συντελεστών πρωτογενούς ενέργειας με σκοπό τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, συνυπολογίζεται η ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές που παρέχει ο φορέας ενέργειας. Δεν συνυπολογίζεται η ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές που παράγεται και χρησιμοποιείται επιτόπου με τη διαδικασία του ενεργειακού συμψηφισμού.

4. Η μεθοδολογία υπολογισμού της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων βασίζεται στα ευρωπαϊκά πρότυπα και καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τουλάχιστον τα εξής:

α) τα πραγματικά θερμικά χαρακτηριστικά του κτιρίου (συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών χωρισμάτων του):

αα) θερμοχωρητικότητα,

ββ) θερμομόνωση,

γγ) θερμογέφυρες,

β) την εγκατάσταση θέρμανσης και παροχής ΖΝΧ (Ζεστό Νερό Χρήσης), συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών των θερμομονώσεων τους,

γ) την εγκατάσταση κλιματισμού, συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών των θερμομονώσεων της,

δ) το φυσικό και μηχανικό αερισμό, που μπορεί να περιλαμβάνει και την αεροστεγανότητα,

ε) την εγκατάσταση γενικού φωτισμού (στα κτίρια του τριτογενή τομέα),

στ) τον σχεδιασμό, τη θέση και τον προσανατολισμό του κτιρίου, περιλαμβανομένων των εξωτερικών κλιματικών συνθηκών,

ζ) τα παθητικά και υβριδικά ηλιακά συστήματα και την ηλιακή προστασία,

η) την παθητική θέρμανση και το δροσισμό,

θ) τις κλιματικές συνθήκες εσωτερικού χώρου, λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες σχεδιασμού εσωτερικού κλίματος και

ι) τα εσωτερικά φορτία.



5. Λαμβάνεται υπόψη η θετική επίδραση των κατωτέρω παραγόντων:

α) των τοπικών συνθηκών έκθεσης στον ήλιο, των ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και άλλων συστημάτων θέρμανσης ψύξης, ΖΝΧ (και παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας βασιζόμενων σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές,

β) της ωφέλιμης θερμικής και ηλεκτρικής ενέργειας παραγόμενης με συμπαραγωγή,

γ) των συστημάτων τηλεθέρμανσης και τηλεψύξης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου,

δ) του φυσικού φωτισμού.

6. Για τον σκοπό αυτού του υπολογισμού, τα κτίρια κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες χρήσης, όπως αυτές εξειδικεύονται με τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις:

α) μονοκατοικίες διαφόρων τύπων,

β) πολυκατοικίες,

γ) γραφεία,

δ) εκπαιδευτικά κτίρια,

ε) νοσοκομεία,

στ) ξενοδοχεία και εστιατόρια,

ζ) αθλητικές εγκαταστάσεις,

η) κτίρια υπηρεσιών χονδρικού και λιανικού εμπορίου,

θ) άλλες κατηγορίες κτιρίων που καταναλώνουν ενέργεια για τη ρύθμιση των εσωτερικών κλιματικών συνθηκών, προκειμένου να διασφαλιστεί η θερμική άνεση των χρηστών τους.

## **Άρθρο 4**

### **Καθορισμός των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης**

1. Οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίων καθορίζονται με τον ΚΕΝΑΚ και αφορούν, τόσο στο σύνολο του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας όσο και στα επί μέρους στοιχεία του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, που έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην ενεργειακή απόδοση, με στόχο την επίτευξη βέλτιστων από πλευράς κόστους επιπέδων.

2. Οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης για κτίρια ή κτιριακές μονάδες ορίζονται, λαμβάνοντας υπόψη τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα, όπως υπολογίζονται με το συγκριτικό μεθοδολογικό πλαίσιο του άρθρου 5.

3. Θεσπίζονται ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης για τα δομικά στοιχεία του κελύφους και τα τεχνικά συστήματα, που επηρεάζουν σημαντικά την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, λαμβάνοντας υπόψη τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα.

4. Κατά τον καθορισμό των ελάχιστων απαιτήσεων δύναται να γίνει διάκριση μεταξύ νέων και υφιστάμενων κτιρίων και μεταξύ διαφόρων κατηγοριών χρήσης κτιρίων.

5. Στις εν λόγω απαιτήσεις συνεκτιμώνται οι γενικές απαιτήσεις κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου για την αποφυγή ενδεχόμενων αρνητικών επιδράσεων, όπως ο ανεπαρκής αερισμός, καθώς επίσης και οι τοπικές συνθήκες, η προβλεπόμενη χρήση και η ηλικία του κτιρίου.

6. Οι ελάχιστες απαιτήσεις αναθεωρούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα, τα οποία δεν υπερβαίνουν τα πέντε (5) έτη και, εάν χρειαστεί, επικαιροποιούνται προκειμένου να αντικατοπτρίζουν την τεχνική πρόοδο στον κτιριακό τομέα.

7. Οι ελάχιστες απαιτήσεις δεν εφαρμόζονται στις εξής κατηγορίες κτιρίων:

α) κτίρια προστατευόμενα ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, στον βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους,

β) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας,

γ) βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, αποθήκες,

δ) προσωρινής χρήσης κτίρια που η διάρκεια χρήσης των οποίων με βάση το σχεδιασμό τους δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη, κτίρια αγροτικών χρήσεων - πλην κατοικιών - με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτίρια - πλην κατοικιών - που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων,

ε) μεμονωμένα κτίρια, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), για τα οποία ισχύουν μόνο οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν σε δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους.

Εφόσον τα παραπάνω κτίρια των περιπτώσεων β`, γ` και δ` περιλαμβάνουν χώρους - τμήματα λειτουργικά ανεξάρτητα και αυτόνομα συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.), με χρήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος (όπως χώροι γραφείων, συνάθροισης κοινού, εμπορίου), για τα τμήματα αυτά ισχύουν οι ελάχιστες απαιτήσεις.

## **Άρθρο 5**

### **Υπολογισμός των βέλτιστων από πλευράς κόστους επιπέδων των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης**

1. Για τον υπολογισμό των βέλτιστων από πλευράς κόστους επιπέδων των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, εφαρμόζεται η συγκριτική μεθοδολογία υπολογισμού, όπως ορίζεται στον Κανονισμό αριθ. 244/2012 της Επιτροπής της 16ης Ιανουαρίου 2012 «προς συμπλήρωση της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων με τον καθορισμό συγκριτικού μεθοδολογικού πλαισίου για τον υπολογισμό των επιπέδων βέλτιστου κόστους των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων και των δομικών στοιχείων» (L 81/21.3.2012).

2. Το βέλτιστο από πλευράς κόστους επίπεδο πρέπει να ευρίσκεται εντός των επιπέδων απόδοσης, όπου η ανάλυση της σχέσης κόστους-οφέλους για ολόκληρο τον εκτιμώμενο οικονομικό κύκλο ζωής είναι θετική και συγκρίνεται με τις ισχύουσες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης.

3. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας υποβάλλουν στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή έκθεση, με την οποία κοινοποιούν όλα τα δεδομένα και τις παραδοχές των υπολογισμών, καθώς και τα αποτελέσματα αυτών. Στην έκθεση, επίσης, περιλαμβάνεται το αποτέλεσμα της σύγκρισης που γίνεται κατά την παράγραφο 1. Σε περίπτωση που σύμφωνα με το αποτέλεσμα αυτό, οι ισχύουσες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης είναι σημαντικά λιγότερο αποδοτικές από πλευράς ενεργειακής απόδοσης σε σχέση με τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, στην έκθεση περιλαμβάνεται σχετική αιτιολόγηση της διαφοράς ή αναφέρονται τα κατάλληλα μέτρα για τη μείωσή της.

4. Οι σχετικές εκθέσεις υποβάλλονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν την πενταετία.

## **Άρθρο 6**

### **Νέα κτίρια**

1. Τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης που ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ.

2. Κατά το στάδιο της έκδοσης οικοδομικής άδειας νέων κτιρίων ή κτιριακών μονάδων εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης η Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία συμπεριλαμβάνει και την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης εναλλακτικών συστημάτων παροχής ενέργειας υψηλής απόδοσης, εφόσον είναι διαθέσιμα.

3. Στα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες είναι υποχρεωτική η κάλυψη μέρους των αναγκών σε ΖΝΧ από ηλιοθερμικά συστήματα. Το ελάχιστο ποσοστό του ηλιακού μεριδίου σε ετήσια βάση καθορίζεται σε εξήντα τοις εκατό (60%). Το ελάχιστο ποσοστό δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αδυναμία εφαρμογής του ανωτέρω ποσοστού απαιτεί επαρκή

τεχνική τεκμηρίωση σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις επικρατούσες συνθήκες.

Η υποχρέωση αυτή δεν ισχύει:

α) για τις περιπτώσεις β`, γ` και δ` της παραγράφου 7 του άρθρου 4,

β) όταν οι ανάγκες σε ΖΝΧ καλύπτονται από άλλα συστήματα παροχής ενέργειας υψηλής απόδοσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2, εφόσον αποδεικνύεται ότι είναι ενεργειακά αποδοτικότερα,

γ) για κτίρια πολύ χαμηλής ζήτησης σε ΖΝΧ, τα οποία προσδιορίζονται στον ΚΕΝΑΚ.

## **Άρθρο 7**

### **Υφιστάμενα κτίρια**

1. Στα υφιστάμενα κτίρια ή τις κτιριακές μονάδες που ανακαινίζονται ριζικά, η ενεργειακή απόδοσή τους αναβαθμίζεται, στο βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό, ώστε να πληρούνται οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης οι οποίες καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ. Οι απαιτήσεις αυτές εφαρμόζονται για το σύνολο του ανακαινιζόμενου κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, καθώς και για τα ανακαινιζόμενα δομικά στοιχεία του κελύφους και των τεχνικών συστημάτων.

2. Κατά το στάδιο της έκδοσης οικοδομικής άδειας στις περιπτώσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που ανακαινίζονται ριζικά, εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης η ΜΕΑ η οποία συμπεριλαμβάνει:

α) την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης, εναλλακτικών συστημάτων παροχής ενέργειας υψηλής απόδοσης, εφόσον είναι διαθέσιμα,

β) τα αναγκαία μέτρα για την εξασφάλιση υγιεινών κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου,

γ) την εξέταση των συνθηκών παθητικής και ενεργητικής πυροπροστασίας,

δ) την αξιολόγηση κινδύνων που πιθανά επηρεάζουν τη στατική επάρκειά του.

## **Άρθρο 8**

### **Τεχνικά συστήματα κτιρίων και δείκτης ευφυούς ετοιμότητας των κτιρίων**

1. Για να βελτιστοποιηθεί η ενεργειακή χρήση των τεχνικών συστημάτων των κτιρίων, καθορίζονται με τον ΚΕΝΑΚ οι απαιτήσεις όσον αφορά τη συνολική ενεργειακή απόδοση, την ορθή εγκατάσταση και τη σωστή διαστασιολόγηση, ρύθμιση και τον έλεγχο των τεχνικών συστημάτων κτιρίων που εγκαθίστανται σε νέα και υφιστάμενα κτίρια.

Στα υφιστάμενα κτίρια καθορίζονται με τον ΚΕΝΑΚ οι απαιτήσεις για την εγκατάσταση νέων τεχνικών συστημάτων κτιρίων ή για την αντικατάσταση ή αναβάθμισή τους, οι οποίες εφαρμόζονται στον βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό.

Στα νέα κτίρια εγκαθίσταται εξοπλισμός συσκευών αυτορρύθμισης για την αυτόνομη ρύθμιση της θερμοκρασίας σε κάθε δωμάτιο ή, όπου αυτό δικαιολογείται, σε καθορισμένη θερμαινόμενη ζώνη της κτιριακής μονάδας, εφόσον είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό.

Στα υφιστάμενα κτίρια η εγκατάσταση συσκευών αυτορρύθμισης απαιτείται όταν εγκαθίσταται νέα ή αντικαθίσταται η μονάδα παραγωγής θερμότητας που τα εξυπηρετεί, εφόσον είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό.

2. Θεσπίζεται ο δείκτης αξιολόγησης της ευφυούς ετοιμότητας των κτιρίων, που εκφράζει την ικανότητα της προσαρμογής της λειτουργίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας στις ανάγκες των ενοίκων και του δικτύου και τη δυνατότητα βελτίωσης της ενεργειακής του απόδοσης αλλά και των συνολικών επιδόσεων.

Ο δείκτης ευφυούς ετοιμότητας βασίζεται σε χαρακτηριστικά που αφορούν την εξοικονόμηση ενέργειας, τη συγκριτική αξιολόγηση και την ευελιξία, βελτιωμένες λειτουργίες και δυνατότητες που προκύπτουν από περισσότερο διασυνδεδεμένες και έξυπνες συσκευές.

3. Κατά τον σχεδιασμό των σχετικών μέτρων και πολιτικών λαμβάνεται υπόψη η ανάγκη θέσπισης συνεκτικών πολιτικών για τα κτίρια, τους τομείς της ήπιας και πράσινης κινητικότητας και του πολεοδομικού σχεδιασμού.

## **Άρθρο 9**

### **Κτίρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας**

1. Από την 1.1.2021, όλα τα νέα κτίρια πρέπει να είναι κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας. Για τα νέα κτίρια που είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα και προορίζονται για στέγαση υπηρεσιών του, η υποχρέωση αυτή τίθεται σε ισχύ από την 1.1.2019. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι ειδικές περιπτώσεις κτιρίων, για τις οποίες η ανάλυση της σχέσης κόστους-οφέλους για τον οικονομικό κύκλο ζωής του συγκεκριμένου κτιρίου έχει αρνητικό αποτέλεσμα και οι οποίες εξαιρούνται από την υποχρέωση της παρούσας παραγράφου..

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνεται εθνικό σχέδιο αύξησης του αριθμού των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, το οποίο δύναται να περιλαμβάνει διαφορετικούς στόχους ανάλογα με την κατηγορία χρήσης του κτιρίου και κοινοποιείται στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

3. Το εθνικό σχέδιο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής στοιχεία:

α) τον καθορισμό των τεχνικών χαρακτηριστικών των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, λαμβάνοντας υπόψη τις εθνικές, περιφερειακές ή τοπικές

συνθήκες, περιλαμβανομένου αριθμητικού δείκτη της χρήσης πρωτογενούς ενέργειας σε κιλοβατώρες ανά τετραγωνικό μέτρο κατ' έτος (kWh/m<sup>2</sup> α),

β) τους ενδιάμεσους στόχους για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των νέων κτιρίων έως το 2015, στο πλαίσιο της προετοιμασίας της εφαρμογής της παραγράφου 1,

γ) πληροφορίες σχετικά με τις πολιτικές και τα οικονομικά ή άλλα μέτρα που έχουν ληφθεί στο πλαίσιο των παραγράφων 1 και 2 για την προώθηση των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, περιλαμβανομένων λεπτομερειών όσον αφορά τις εθνικές απαιτήσεις και μέτρα για τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στα νέα κτίρια και τα υφιστάμενα κτίρια που υφίστανται ριζική ανακαίνιση.

### **Άρθρο 10**

#### **Χρηματοδοτικά και άλλα κίνητρα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης νέων και υφιστάμενων κτιρίων**

1. Για τους σκοπούς του παρόντος νόμου και ιδίως για να εξασφαλιστεί η σταδιακή μετάβαση σε κτίρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προωθεί χρηματοδοτικά, θεσμικά, διοικητικά, οικονομικά, ή/και άλλα κίνητρα.

2. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, εγκρίνονται μέτρα και παρέχονται χρηματοδοτικά και άλλα μέσα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης νέων και υφιστάμενων κτιρίων.

Κατά το σχεδιασμό και την εφαρμογή χρηματοδοτικών μέτρων για βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης κατά την ανακαίνιση κτιρίων λαμβάνονται υπόψη οι στοχευόμενες ή επιτυγχανόμενες εξοικονομήσεις ενέργειας, όπως προσδιορίζονται σύμφωνα με ένα ή περισσότερα από τα παρακάτω κριτήρια:

α) η ενεργειακή απόδοση του εξοπλισμού ή του υλικού που χρησιμοποιείται για την ανακαίνιση, όπου ο εξοπλισμός ή το υλικό που χρησιμοποιείται για την ανακαίνιση πρέπει να εγκαθίσταται από υπεύθυνο εγκατάστασης με κατάλληλο επίπεδο πιστοποίησης ή προσόντων,

β) πρότυπες τιμές για τον υπολογισμό της εξοικονόμησης ενέργειας σε κτίρια,

γ) η βελτίωση που επιτεύχθηκε λόγω της ανακαίνισης με σύγκριση των πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης που έχουν εκδοθεί πριν και μετά από την ανακαίνιση,

δ) το αποτέλεσμα ενεργειακού ελέγχου,

ε) το αποτέλεσμα άλλης σχετικής διαφανούς και αναλογικής μεθόδου που καταδεικνύει τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης.

3. Για εργασίες που έχουν σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στα κτίρια, στο πλαίσιο εφαρμογής των

διατάξεων του παρόντος, μπορεί να παρέχεται χρηματοδότηση από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.).

4. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών προκηρύσσονται προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων, περιλαμβανομένων και κτιρίων κατοικιών, λαμβάνοντας υπόψη τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα ενεργειακής απόδοσης.

Με την ίδια απόφαση καθορίζονται ο προϋπολογισμός του σχετικού προγράμματος, οι επιλέξιμες κατηγορίες κτιρίων και οι επιλέξιμες κτιριακές παρεμβάσεις, το είδος της χρηματοδότησης και το ποσοστό αυτής, τα κριτήρια επιλογής των έργων για την καθεμία, οι ωφελούμενοι από το πρόγραμμα, ο τρόπος πληροφόρησης του κοινού για το πρόγραμμα, η διαδικασία υποβολής αιτήσεων υπαγωγής σε αυτό, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η προθεσμία υποβολής τους, η διαδικασία παραλαβής, ελέγχου, αξιολόγησης και έγκρισης των αιτήσεων, η διαδικασία παρακολούθησης της υλοποίησης των επί μέρους έργων που έχουν εγκριθεί και πιστοποίησης των εργασιών που έχουν εκτελεσθεί, ο τρόπος καταβολής της χρηματοδότησης, οι υποχρεώσεις αυτών που έχουν ενταχθεί στο πρόγραμμα και οι συνέπειες μη τήρησης των όρων και των προϋποθέσεων του προγράμματος, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του προγράμματος.

4α. Η εκτέλεση μέρους των διαδικασιών και ενεργειών, που περιγράφονται στην παρ. 4, δύναται να ανατίθεται σε φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, συμπεριλαμβανομένων των Ν.Π.Δ.Δ., των εποπτευόμενων Ν.Π.Ι.Δ., δημοσίων επιχειρήσεων και φορέων ενταγμένων στο μητρώο των φορέων της γενικής κυβέρνησης, όπως αυτή ορίζεται στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), εξαιρουμένου του υποσυνόλου της κεντρικής κυβέρνησης, ή και σε φορείς του ιδιωτικού τομέα, που επιλέγονται σύμφωνα με τις διαδικασίες του ν. 4412/2016 (Α' 147), περί συμβάσεων εκτέλεσης έργων και παροχής υπηρεσιών. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ανάπτυξης και Επενδύσεων, του υπουργού που εποπτεύει τους επιλέξιμους ως άνω φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα για τη διενέργεια των εργασιών της παρ. 4, και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, δύναται να καθορίζονται οι ειδικότερες διαδικασίες, τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι όροι επιλογής των ως άνω φορέων και εκτέλεσης των εργασιών από αυτούς.

4β. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Οικονομικών, Ανάπτυξης και Επενδύσεων και των κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργών, καθορίζονται η διαδικασία και οι όροι μεταφοράς πιστώσεων από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.) προς τους φορείς της παρ. 4α, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά δημοσιονομικής τακτοποίησης των πληρωμών, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη δημοσιονομική διαχείριση των προγραμμάτων.

5. Στη βάση δεδομένων για τα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης του άρθρου 17 συλλέγονται μεταξύ άλλων τα δεδομένα σχετικά με τη μετρηθείσα ή υπολογιζόμενη κατανάλωση ενέργειας κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των δημοσίων κτιρίων για τα οποία, έχει εκδοθεί πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης.

6. Συγκεντρωτικά και ανώνυμα δεδομένα σχετικά με τα ανωτέρω μπορούν να διατίθενται, σύμφωνα με τις ενωσιακές και τις εθνικές απαιτήσεις προστασίας των

δεδομένων, για στατιστικούς και ερευνητικούς σκοπούς, καθώς και στον ιδιοκτήτη του κτιρίου.

7. Οι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο των Ενεργειακών Επιθεωρητών Κτιρίων της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 54 του ν. 4409/2016 (Α' 136) παρέχουν στους ιδιοκτήτες ή τους ενοικιαστές των κτιρίων πληροφορίες σχετικά με τα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης, περιλαμβανομένων του σκοπού και των στόχων τους, των οικονομικά συμφερόντων μέτρων και, κατά περίπτωση, των χρηματοδοτικών μέσων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και την αντικατάσταση των λεβήτων ορυκτών καυσίμων με πιο βιώσιμες εναλλακτικές λύσεις.

## **Άρθρο 11** **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)**

1. Το ΠΕΑ περιλαμβάνει την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας και τιμές αναφοράς, όπως ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, ώστε να επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ή στους ενοικιαστές του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας να συγκρίνουν και να αξιολογούν την ενεργειακή απόδοση του. Είναι δυνατόν να περιλαμβάνει και πρόσθετες πληροφορίες, όπως η ετήσια πραγματική κατανάλωση ενέργειας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, και το ποσοστό συμμετοχής της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στη συνολική κατανάλωση ενέργειας.

2. Το ΠΕΑ περιλαμβάνει συστάσεις οικονομικά συμφέρουσες για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, εκτός εάν δεν υπάρχει εύλογη δυνατότητα σχετικής βελτίωσης σε σύγκριση με τις ισχύουσες απαιτήσεις για την ενεργειακή απόδοση. Οι συστάσεις που περιλαμβάνει το ΠΕΑ καλύπτουν τα εξής:

α) μέτρα που λαμβάνονται σε σχέση με τη ριζική ανακαίνιση του κελύφους ή των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου και

β) μέτρα για μεμονωμένα στοιχεία κτιρίου ανεξάρτητα από ριζική ανακαίνιση του κελύφους ή των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

3. Οι συστάσεις που περιλαμβάνει το ΠΕΑ είναι τεχνικά υλοποιήσιμες για το συγκεκριμένο κτίριο και μπορούν να οδηγήσουν σε εκτίμηση του εύρους των περιόδων αποπληρωμής ή της σχέσης κόστους-οφέλους για ολόκληρο τον οικονομικό κύκλο ζωής του.

4. Το ΠΕΑ παρέχει στον ιδιοκτήτη ή στον ενοικιαστή ένδειξη για πηγές πληροφόρησης, οι οποίες, μεταξύ άλλων, αφορούν:

α) τη σχέση κόστους-απόδοσης των συστάσεων που περιλαμβάνει το ΠΕΑ, η αξιολόγηση της οποίας στηρίζεται σε σειρά τυπικών προϋποθέσεων, όπως η εκτίμηση της εξοικονόμησης ενέργειας και των βασικών τιμών ενέργειας και η προκαταρκτική εκτίμηση του κόστους,

β) τα βήματα υλοποίησης των συστάσεων,



γ) συναφή θέματα, όπως οι ενεργειακές επιθεωρήσεις ή τα κίνητρα χρηματοδοτικού ή άλλου χαρακτήρα και οι χρηματοδοτικές δυνατότητες.

5. Η πιστοποίηση κτιριακών μονάδων μπορεί να βασίζεται και σε κοινή πιστοποίηση ολόκληρου του κτιρίου και στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ κατά το άρθρο 12 για κάθε επί μέρους κτιριακή μονάδα.

6. Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) είναι δεκαετούς ισχύος κατ' ανώτατο όριο. Για την εφαρμογή του παρόντος ισχύουν τα εξής:

α) Εάν στο κτίριο ή στην κτιριακή μονάδα πραγματοποιηθεί ριζική ανακαίνιση πριν παρέλθει το διάστημα των δέκα (10) ετών, η ισχύς του ΠΕΑ λήγει κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης της ανακαίνισης.

β) Εφόσον υπάρχει ΠΕΑ σε ισχύ, δεν απαιτείται έκδοση νέου ΠΕΑ για τις περιπτώσεις της πώλησης ή μίσθωσης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας εντός του διαστήματος ισχύος του ΠΕΑ.

γ) Η έκδοση ΠΕΑ σε κτίριο ή σε κτιριακή μονάδα αντικαθιστά αντίστοιχο προγενέστερο ΠΕΑ, που έχει εκδοθεί για το ίδιο κτίριο ή την ίδια κτιριακή μονάδα.

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις περ. γ' της παρ. 6 τίθενται σε ισχύ σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση του ΦΕΚ, δηλαδή από τις 20.10.2021 + 6 μήνες

δ) Εάν συντελεσθεί διαχωρισμός κτιριακής μονάδας, για την οποία υπάρχει ΠΕΑ σε ισχύ, σε περισσότερες κτιριακές μονάδες, η ισχύς του ΠΕΑ λήγει κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των οικοδομικών εργασιών διαμόρφωσης του κελύφους των νέων κτιριακών μονάδων και ακολουθείται, αναλόγως, η διαδικασία του άρθρου 19.

ε) Εάν γίνει συνένωση κτιριακής μονάδας ή κτιριακών μονάδων αντίστοιχα, για την οποία ή τις οποίες κατά περίπτωση υπάρχει ΠΕΑ σε ισχύ, με άλλη ή άλλες κτιριακές μονάδες, η ισχύς των ΠΕΑ των κτιριακών μονάδων που δεν υφίστανται πλέον, λήγει κατά τον χρόνο έναρξης των οικοδομικών εργασιών και ακολουθείται, αναλόγως, η διαδικασία του άρθρου 19.

## **Άρθρο 12**

### **Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)**

1. Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική:

α) μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α` 167) στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς το ΠΕΑ και ο χρόνος ισχύος αυτού,

δ) κατά τη μίσθωση (μακροχρόνια, βραχυχρόνια, υπεκμίσθωση) σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου

κατά τις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α` 167) στην οποία περιλαμβάνονται υποχρεωτικώς το ΠΕΑ και ο χρόνος ισχύος αυτού,

ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των διακοσίων πενήντα τετραγωνικών μέτρων (250 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό.

2. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη ή εκμισθωτή το ΠΕΑ ή αντίγραφο του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή.

3. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, γνωστοποιείται από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή η εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσής τους, όπως αυτή προκύπτει από τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), κατά παρέκκλιση από τις παραγράφους 1 και 2, στον αγοραστή ή ενοικιαστή κατά περίπτωση.

Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, συνοδευόμενο από το πόρισμα του Ενεργειακού Επιθεωρητή του άρθρου 21.

4. Κατά τη διάθεση προς πώληση ή προς μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, απαιτείται η δήλωση του δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία), όπως αυτός προκύπτει από το ΠΕΑ, σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις και καταχωρήσεις.

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις της παραγράφου 4, σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ.1 Ν. 4685/2020, ΦΕΚ Α` 92, ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2021.

5. Οι διατάξεις του παρόντος δεν μπορούν να αποκλειστούν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών.

6. Από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος εξαιρούνται οι περιπτώσεις β` και ε` της παραγράφου 7 του άρθρου 4.

7. Δεν εκδίδεται ΠΕΑ για τις εξής περιπτώσεις:

α. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων που εμπίπτουν στις περιπτώσεις γ` και δ` της παραγράφου 7 του άρθρου 4.

β. Για κάθε κατασκευή που δεν πληροί την έννοια του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας κατά τον ορισμό του άρθρου 2. Σε κάθε περίπτωση, τα ανωτέρω βεβαιώνονται από Ενεργειακό Επιθεωρητή που έχει το δικαίωμα έκδοσης ΠΕΑ για το συγκεκριμένο κτίσμα.

8. Κατά την έντυπη ή ηλεκτρονική δήλωση στην αρμόδια Δημόσια Αρχή μίσθωσης (μακροχρόνιας, βραχυχρόνιας, υπεκμίσθωσης) σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ καταχωρίζεται υποχρεωτικά σε αυτή.

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις της παραγράφου 4, σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ.1 του αυτού νόμου, ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2021.

## **Άρθρο 13**

### **Επίδειξη Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)**

1. Στις περιπτώσεις κτιρίων συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό, το ΠΕΑ που εκδίδεται υποχρεωτικά σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο, αναρτάται σε περίοπτη για το κοινό θέση. Για τα υφιστάμενα κτίρια της παραπάνω περίπτωσης η έκδοση και η ανάρτηση του ΠΕΑ υλοποιείται από την 9η Ιουνίου 2013. Στην ΕΥΕΠΕΝ, που συστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του ν. 3818/2010 «Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις» (Α` 17), δημιουργείται ειδική βάση δεδομένων με το σύνολο των δημόσιων κτιρίων, στην οποία καταχωρούνται όλα τα ΠΕΑ που θα εκδίδονται, υφισταμένων και νέων, ιδιόκτητων και ενοικιασμένων. Η βάση δεδομένων θα είναι δημόσια προσβάσιμη μέσω της ιστοσελίδας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Από τις 9 Ιουλίου 2015 η ανωτέρω ρύθμιση ισχύει υποχρεωτικά σε όλες τις περιπτώσεις κτιρίων, συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας άνω των διακοσίων πενήντα τετραγωνικών μέτρων (250 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό.

3. Την ευθύνη υλοποίησης των παραπάνω, για τα κτίρια αρμοδιότητας τους, που χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, έχουν οι Γενικοί Γραμματείς Υπουργείων και Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, οι Περιφερειάρχες, οι Δήμαρχοι και οι Διοικήσεις φορέων του στενού και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, εγκρίνονται μέτρα και παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και άλλα μέσα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης νέων και υφισταμένων κτιρίων του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

5. Οι φορείς που δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, αποκλείονται από χρηματοδότηση προγραμμάτων κινήτρων για παρεμβάσεις στα κτίρια τους.

6. Στις περιπτώσεις κτιρίων συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), για τα οποία έχει εκδοθεί ΠΕΑ σύμφωνα με το άρθρο 12 και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό, το ΠΕΑ αναρτάται σε περίοπτη για το κοινό θέση. Για τα υφιστάμενα κτίρια της παραπάνω περίπτωσης η υποχρέωση ανάρτησης του ΠΕΑ ισχύει από την 9η Ιουνίου 2013.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν περιλαμβάνουν υποχρέωση ανάρτησης των συστάσεων που περιλαμβάνονται στο ΠΕΑ, απαιτείται όμως η αναφορά των πραγματικών καταναλώσεων μόνο για τις περιπτώσεις των δημόσιων κτιρίων.

## Άρθρο 14

### Επιθεώρηση Συστημάτων Θέρμανσης

1. Για κάθε κτίριο διενεργείται επιθεώρηση των προσβάσιμων τμημάτων των συστημάτων θέρμανσης χώρου ή των συστημάτων συνδυασμού θέρμανσης και αερισμού χώρου, ονομαστικής ισχύος εξόδου άνω των εβδομήντα κιλοβάτ (70 kW), όπως οι μονάδες παραγωγής θερμότητας, το σύστημα ελέγχου, οι κυκλοφορητές κ.ά..

Η επιθεώρηση περιλαμβάνει αξιολόγηση του βαθμού απόδοσης και του μεγέθους της μονάδας παραγωγής θερμότητας σε σύγκριση με τις θερμαντικές ανάγκες του κτιρίου και λαμβάνει υπόψη, τις δυνατότητες του συστήματος θέρμανσης ή του συστήματος συνδυασμού θέρμανσης και αερισμού χώρου να βελτιστοποιήσει την απόδοσή του σε τυπικές ή μέσες συνθήκες λειτουργίας. Εφόσον δεν έχουν γίνει αλλαγές στο σύστημα θέρμανσης ή στο σύστημα συνδυασμού θέρμανσης και αερισμού χώρου ή στις απαιτήσεις θέρμανσης του κτιρίου μετά από επιθεώρηση δυνάμει της παρούσας παραγράφου, δεν απαιτείται η εκ νέου αξιολόγηση του μεγέθους της μονάδας παραγωγής θερμότητας.

2. Τα τεχνικά συστήματα κτιρίων που καλύπτονται ρητά από συμφωνηθέν κριτήριο ενεργειακής απόδοσης ή συμβατική ρύθμιση που προσδιορίζει συμφωνηθέν επίπεδο βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης, όπως οι συμβάσεις ενεργειακής απόδοσης ή των οποίων τη λειτουργία έχει αναλάβει φορέας εκμετάλλευσης ή διαχειριστής δικτύου και τα οποία, υπόκεινται σε μέτρα παρακολούθησης της απόδοσης ως προς το σύστημα, εξαιρούνται από τις απαιτήσεις της παραγράφου 1, με την προϋπόθεση ότι ο συνολικός αντίκτυπος αυτής της προσέγγισης είναι ισοδύναμος με τον αντίκτυπο της παραγράφου 1.

3. Στα μη προοριζόμενα αποκλειστικά για κατοικία κτίρια με συστήματα θέρμανσης ή συστήματα συνδυασμού θέρμανσης και αερισμού χώρου ονομαστικής ισχύος εξόδου άνω των 290 kW, εφόσον είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό, εγκαθίστανται συστήματα αυτοματισμού και ελέγχου, που επιτρέπουν:

α) τη συνεχή παρακολούθηση, καταγραφή, ανάλυση και δυνατότητα προσαρμογής της κατανάλωσης ενέργειας·

β) τη συγκριτική αξιολόγηση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου, εντοπίζοντας απώλειες στην αποδοτικότητα των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου και ενημερώνοντας τον υπεύθυνο των εγκαταστάσεων ή της τεχνικής διαχείρισης του κτιρίου σχετικά με τις δυνατότητες βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης και

γ) την επικοινωνία με διασυνδεδεμένα τεχνικά συστήματα κτιρίου και άλλες συσκευές εντός του κτιρίου, και τη διαλειτουργικότητα με τεχνικά συστήματα κτιρίου διαφορετικών κατοχυρωμένων τεχνολογιών, μηχανισμών ή κατασκευαστών.

Τα κτίρια που συμμορφώνονται με τις ανωτέρω απαιτήσεις, εξαιρούνται από τις απαιτήσεις της παραγράφου 1.

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις της παραγράφου 3, σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ.2 Ν. 4685/2020, ΦΕΚ Α` 92, ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2025.

4. Τα κτίρια κατοικίας που είναι εξοπλισμένα με:

α) λειτουργία συνεχούς ηλεκτρονικής παρακολούθησης που μετρά την αποδοτικότητα των συστημάτων και ενημερώνει τους ιδιοκτήτες ή διαχειριστές του κτιρίου για τυχόν σημαντική μείωση της αποδοτικότητας ή για ανάγκη συντήρησης του συστήματος, και

β) λειτουργίες αποτελεσματικού ελέγχου για τη διασφάλιση βέλτιστης παραγωγής, διανομής, αποθήκευσης και κατανάλωσης ενέργειας, εξαιρούνται από τις απαιτήσεις της παραγράφου 1.

5. Όταν εγκαθίσταται, αντικαθίσταται ή αναβαθμίζεται τεχνικό σύστημα κτιρίου, διενεργείται επιθεώρηση του μεταβαλλόμενου τμήματος. Η επιθεώρηση περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής ενεργειακής απόδοσης του μεταβαλλόμενου τμήματος και του συνολικού συστήματος.

Τα αποτελέσματα παραμένουν διαθέσιμα ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν για επαλήθευση της συμμόρφωσης με τις ελάχιστες απαιτήσεις που καθορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 και για την έκδοση πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης.

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις της παραγράφου 3, σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ.2 του αυτού νόμου, ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2025.

## **Άρθρο 15**

### **Επιθεώρηση συστημάτων κλιματισμού**

1. Για κάθε κτίριο διενεργείται επιθεώρηση των προ-σβάσιμων τμημάτων συστημάτων κλιματισμού, ή συστημάτων συνδυασμού κλιματισμού και αερισμού, ωφέλιμης ονομαστικής ισχύος άνω των 70 kW. Η επιθεώρηση περιλαμβάνει αξιολόγηση του βαθμού απόδοσης και του μεγέθους του συστήματος κλιματισμού σε σύγκριση με τις ανάγκες ψύξης του κτιρίου και λαμβάνει υπόψη τις δυνατότητες του συστήματος κλιματισμού ή του συστήματος συνδυασμού κλιματισμού και αερισμού να βελτιστοποιήσει την απόδοσή του υπό τυπικές ή μέσες συνθήκες λειτουργίας.

Εφόσον δεν έχουν γίνει αλλαγές στο σύστημα κλιματισμού ή στο σύστημα συνδυασμού κλιματισμού και αερισμού ή στις απαιτήσεις ψύξης του κτιρίου μετά από επιθεώρηση η οποία διεξάγεται δυνάμει της παρούσας, δεν απαιτείται η εκ νέου αξιολόγηση του μεγέθους του συστήματος κλιματισμού.

2. Τα τεχνικά συστήματα κτιρίων που καλύπτονται ρητά από συμφωνηθέν κριτήριο ενεργειακής απόδοσης ή συμβατική ρύθμιση που προσδιορίζει συμφωνηθέν επίπεδο βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης, όπως οι συμβάσεις ενεργειακής απόδοσης ή των οποίων τη λειτουργία έχει αναλάβει φορέας εκμετάλλευσης ή διαχειριστής δικτύου και τα οποία, υπόκεινται σε μέτρα παρακολούθησης της απόδοσης ως προς το σύστημα, εξαιρούνται από τις απαιτήσεις της παραγράφου 1, με την προϋπόθεση ότι ο συνολικός αντίκτυπος αυτής της προσέγγισης είναι ισοδύναμος με τον αντίκτυπο της παραγράφου 1.

3. Στα μη προοριζόμενα αποκλειστικά για κατοικία κτίρια με σύστημα κλιματισμού, ή συνδυασμού κλιματισμού και αερισμού, ονομαστικής ισχύος εξόδου άνω των 290 kW, εφόσον είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό, εγκαθίστανται, έως το 2025, συστήματα αυτοματισμού και ελέγχου, που επιτρέπουν:

α) τη συνεχή παρακολούθηση, καταγραφή, ανάλυση και δυνατότητα προσαρμογής της κατανάλωσης ενέργειας·

β) τη συγκριτική αξιολόγηση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου, εντοπίζοντας απώλειες στην αποδοτικότητα των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου και ενημερώνοντας τον υπεύθυνο των εγκαταστάσεων ή της τεχνικής διαχείρισης του κτιρίου σχετικά με τις δυνατότητες βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης και

γ) την επικοινωνία με συνδεδεμένα τεχνικά συστήματα κτιρίου και άλλες συσκευές εντός του κτιρίου, και τη διαλειτουργικότητα με τεχνικά συστήματα κτιρίου διαφορετικών κατοχυρωμένων τεχνολογιών, μηχανισμών και κατασκευαστών.

Τα κτίρια που συμμορφώνονται με τις ανωτέρω απαιτήσεις, εξαιρούνται από τις απαιτήσεις της παραγράφου 1.

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις της παραγράφου 3, σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ.2 Ν. 4685/2020, ΦΕΚ Α` 92, ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2025.

4. Τα κτίρια κατοικίας που είναι εξοπλισμένα με:

α) λειτουργία συνεχούς ηλεκτρονικής παρακολούθησης που μετρά την αποδοτικότητα των συστημάτων και ενημερώνει τους ιδιοκτήτες ή διαχειριστές του κτιρίου για τυχόν σημαντική μείωση της αποδοτικότητας ή για ανάγκη συντήρησης του συστήματος, και

β) λειτουργίες αποτελεσματικού ελέγχου για τη διασφάλιση βέλτιστης παραγωγής, διανομής, αποθήκευσης και κατανάλωσης ενέργειας εξαιρούνται από τις απαιτήσεις της παραγράφου 1.

5. Όταν εγκαθίσταται, αντικαθίσταται, ή αναβαθμίζεται τεχνικό σύστημα κτιρίου, διενεργείται επιθεώρηση του μεταβαλλόμενου τμήματος. Η επιθεώρηση περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής ενεργειακής απόδοσης του μεταβαλλόμενου τμήματος και του συνολικού συστήματος.

Τα αποτελέσματα παραμένουν διαθέσιμα ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν για επαλήθευση της συμμόρφωσης με τις ελάχιστες απαιτήσεις που καθορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 και για την έκδοση πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης.

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις της παραγράφου 3, σύμφωνα με το άρθρο 71 παρ.2 του αυτού νόμου, ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2025.

## **Άρθρο 16**

### **Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού**

1. Έπειτα από κάθε επιθεώρηση συστήματος θέρμανσης ή κλιματισμού συντάσσεται έκθεση επιθεώρησης, η οποία και επιδίδεται στον ιδιοκτήτη ή διαχειριστή ή ενοικιαστή του κτιρίου. Η έκθεση περιέχει το αποτέλεσμα της επιθεώρησης που διενεργήθηκε και περιλαμβάνει συστάσεις για την οικονομικώς συμφέρουσα βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του επιθεωρούμενου συστήματος ή την αντικατάστασή του.

2. Οι συστάσεις μπορούν να βασίζονται σε σύγκριση της ενεργειακής απόδοσης του επιθεωρούμενου συστήματος με εκείνη του βέλτιστου διαθέσιμου εφικτού συστήματος και συστήματος παρόμοιου τύπου για το οποίο όλα τα συναφή στοιχεία επιτυγχάνουν το επίπεδο ενεργειακής απόδοσης που απαιτείται από την ισχύουσα νομοθεσία.

3. Εντός τεσσάρων (4) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται η αρχική επιθεώρηση των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού.

## **Άρθρο 17**

### **Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών - Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων**

Το άρθρο 5 του π.δ. 100/2010 (Α` 177) αντικαθίσταται ως εξής:

«Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών - Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων

1. Καταρτίζεται Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών, υπό τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, όπου εγγράφονται με αύξοντα Αριθμό Μητρώου οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές με όλα τα απαιτούμενα στοιχεία τους. Στο Μητρώο διακρίνονται τρεις (3) κατηγορίες Ενεργειακών Επιθεωρητών, ως εξής:

α) Ενεργειακοί Επιθεωρητές Κτιρίων, β) Ενεργειακοί Επιθεωρητές Συστημάτων Θέρμανσης και γ) Ενεργειακοί Επιθεωρητές Συστημάτων Κλιματισμού.

2. Ο αριθμός Μητρώου του Ενεργειακού Επιθεωρητή αναγράφεται υποχρεωτικά στα ΠΕΑ και στις Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού που εκδίδει.

3. Κάθε Ενεργειακός Επιθεωρητής κατά την εγγραφή του στο Μητρώο, υποχρεούται να δηλώσει την επαγγελματική του έδρα.

4. Τηρείται ξεχωριστό Μητρώο για τα νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε νομικής μορφής, των οποίων ένας τουλάχιστον εταίρος είναι Ενεργειακός Επιθεωρητής. Η μερίδα κάθε νομικού προσώπου ενημερώνεται ταυτόχρονα για κάθε μεταβολή που αφορά στο φυσικό πρόσωπο - Ενεργειακό Επιθεωρητή. Για την εγγραφή του νομικού προσώπου στο Μητρώο, απαιτείται η υποβολή των παρακάτω δικαιολογητικών στην ΕΥΕΠΕΝ:

α) Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) των Ενεργειακών Επιθεωρητών, με επικύρωση του γνησίου της υπογραφής, που βεβαιώνουν τη σχέση τους με το συγκεκριμένο νομικό πρόσωπο για τη διεξαγωγή ενεργειακών επιθεωρήσεων.

β) Αντίγραφο του Καταστατικού του νομικού προσώπου.

γ) Παράβολο εκατόν πενήντα (150) ευρώ του νομικού προσώπου.

5. Σε περίπτωση μεταβολής των αρχικά δηλωθέντων στοιχείων φυσικού ή νομικού προσώπου, εγγεγραμμένου στο Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών, αυτό υποχρεούται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών να δηλώσει τη μεταβολή στην ΕΥΕΠΕΝ. Ειδικότερα, σε περίπτωση θανάτου, συνταξιοδότησης ή απώλειας της επαγγελματικής ιδιότητας του Ενεργειακού Επιθεωρητή, η αρμόδια για την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού ή απόφασης αρχή, υποχρεούται να γνωστοποιήσει εγγράφως το γεγονός στην ΕΥΕΠΕΝ εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την έκδοση του πιστοποιητικού ή της απόφασης, για την ενημέρωση του Μητρώου Ενεργειακών Επιθεωρητών.

6. Καταρτίζεται Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων υπό τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων και ενημερώνεται ηλεκτρονικά από τους Ενεργειακούς Επιθεωρητές, οι οποίοι υποχρεούνται να υποβάλουν:

α) τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και τα αντίστοιχα έντυπα ενεργειακής επιθεώρησης κτιρίων,

β) τις Εκθέσεις Επιθεώρησης των Συστημάτων Θέρμανσης Κτιρίων και

γ) τις Εκθέσεις Επιθεώρησης των Συστημάτων Κλιματισμού Κτιρίων.

7. Η τήρηση, ο έλεγχος και η διαχείριση του Μητρώου Ενεργειακών Επιθεωρητών και του Αρχείου Επιθεωρήσεων Κτιρίων υπάγεται στην αρμοδιότητα της ΕΥΕΠΕΝ.»

## **Άρθρο 18** **Ανεξάρτητο σύστημα ελέγχου**

1. Για τον έλεγχο και την παρακολούθηση της διαδικασίας και της ποιότητας των ενεργειακών επιθεωρήσεων, της ενεργειακής πιστοποίησης, της ορθότητας των εκδοθέντων ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού κτιρίων, της αξιόπιστης εκτέλεσης των καθηκόντων των Ενεργειακών Επιθεωρητών, καθώς και της τήρησης και εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος, και των κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδιδόμενων κανονιστικών πράξεων, αρμόδια είναι τα Τμήματα Επιθεώρησης Ενέργειας των Σωμάτων Επιθεώρησης Βορείου και Νοτίου Ελλάδος.

2. Οι ως άνω έλεγχοι διενεργούνται αυτεπάγγελτα, δειγματοληπτικά και τυχαία σε ποσοστό τουλάχιστον πέντε (5%) των ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης ή κατόπιν καταγγελίας και συνίστανται σε:



α) έλεγχο της εγκυρότητας και ακρίβειας των δεδομένων υπολογισμού, που υποβάλλονται με τη μορφή ηλεκτρονικών αρχείων δεδομένων στο Αρχείο Επιθεώρησης Κτιρίων και επαλήθευση των αποτελεσμάτων των ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης, καθώς και των σχετικών συστάσεων,

β) επιτόπια επιθεώρηση του κτιρίου, για την εξακρίβωση της ορθότητας των ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να αναπροσαρμόζεται το παραπάνω ποσοστό.

2α. Στην περίπτωση που ο μισθωτής ή αγοραστής κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, για την εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 12 είναι φορέας που ανήκει στη γενική κυβέρνηση, όπως αυτή ορίζεται στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), τότε ο ως άνω έλεγχος διενεργείται στο σύνολο των ΠΕΑ. Το αποτέλεσμα του ελέγχου επισυνάπτεται στην κατάρτιση της πράξης αγοραπωλησίας ή μίσθωσης ακινήτου. Η έλλειψη του ελέγχου ή η μη επισύναψη του αποτελέσματος αυτού, συνιστούν λόγο ακυρότητας της αντίστοιχης πράξης.

Ειδικότερα, στην περίπτωση που ο μισθωτής ή αγοραστής κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, είναι φορέας που ανήκει στην κεντρική κυβέρνηση, κατά την έννοια της περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, τότε ο ως άνω έλεγχος διενεργείται στο σύνολο των ΠΕΑ. Το αποτέλεσμα του ελέγχου γνωστοποιείται στον οικείο φορέα και επισυνάπτεται υποχρεωτικά στην κατάρτιση της πράξης αγοραπωλησίας ή μίσθωσης ακινήτου. Η έλλειψη του ελέγχου και της επισύναψής του συνιστά λόγο ακυρότητας της αντίστοιχης πράξης.

\*\*\* Η νέα παρ. 2α προστέθηκε και το άρθρο 18, όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 68 Ν. 4685/2020, ΦΕΚ Α' 92/07.05.2020, διαμορφώθηκε ως άνω με το άρθρο 33 Ν.4843/2021,ΦΕΚ Α 193/20.10.2021, κατά το άρθρο 34 του οποίου:

"Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ρυθμίζεται κάθε ζήτημα σχετικό με την υποχρέωση διενέργειας ελέγχου επί των ΠΕΑ των κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, που μισθώνονται ή αγοράζονται από φορείς της γενικής κυβέρνησης. Ειδικότερα, δύναται να καθορίζονται οι κυρώσεις σε περίπτωση μη εφαρμογής της παρ. 2α του άρθρου 18 του ν. 4122/2013 (Α' 42), οι προϋποθέσεις για την υποχρεωτικότητα του ελέγχου, τα στοιχεία που υποβάλλονται από τους φορείς, όπως, ενδεικτικώς, κατόψεις, σχέδια εξοπλισμού που καθιστούν εφικτό τον έλεγχο, καθώς και οι περιπτώσεις απαλλαγής από αυτόν. Με την απόφαση του παρόντος δύναται περαιτέρω να αναπροσαρμοσθεί το ποσοστό επί των οικείων ΠΕΑ, για τα οποία διενεργείται υποχρεωτικώς έλεγχος."

3. Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές, καθώς και οι ιδιοκτήτες, διαχειριστές ή ενοικιαστές των κτιρίων, παρέχουν στον ελεγκτικό μηχανισμό όλα τα απαιτούμενα στοιχεία, πρόσβαση στο κτίριο και τις εγκαταστάσεις του και κάθε άλλη δυνατή διευκόλυνση για τη διεξαγωγή των ελέγχων, διαφορετικά επιβάλλονται σε βάρος τους τα πρόστιμα της παρ. 2 του άρθρου 20.

4. Για την αποτελεσματικότερη άσκηση του ελεγκτικού έργου τους, τα Τμήματα Επιθεώρησης Ενέργειας δύναται να επικουρούνται από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα προσόντα των ανεξάρτητων εμπειρογνώμωνων, οι κανόνες και οι

αρχές που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους, ο τρόπος και η διαδικασία αξιολόγησης και επιλογής τους, το ύψος και ο τρόπος αποζημίωσής τους, οι ιδιότητες που είναι ασυμβίβαστες με το έργο τους, οι διοικητικές κυρώσεις και τα χρηματικά πρόστιμα που τους επιβάλλονται, τα όργανα, η διαδικασία και οι προϋποθέσεις επιβολής των κυρώσεων και των προστίμων, το ύψος, η διαβάθμισή τους και τα κριτήρια επιμέτρησής τους, οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Με την ίδια απόφαση δύναται να προβλέπεται και η σύσταση σχετικού μητρώου ανεξάρτητων εμπειρογνομόνων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα σχετικά με την λειτουργία και οργάνωση αυτού.

## **Άρθρο 19**

### **Διαδικασία ανάκλησης/αντικατάστασης Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) κτιρίων και Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού**

1. Τα ΠΕΑ και οι Εκθέσεις Επιθεώρησης θεωρούνται έγκυρα και καταχωρούνται στο Αρχείο Επιθεώρησης Κτιρίων μετά την οριστική ηλεκτρονική υποβολή τους από τους Ενεργειακούς Επιθεωρητές. Η ανάκληση/ αντικατάσταση έγκυρου ΠΕΑ ή Έκθεσης Επιθεώρησης γίνεται με έγκριση των Τμημάτων Επιθεώρησης Ενέργειας μετά από σχετικό αίτημα του Ενεργειακού Επιθεωρητή, στο οποίο διατυπώνονται σαφώς οι λόγοι της ανάκλησης, καθώς και τα τροποποιούμενα στοιχεία του ΠΕΑ ή των Εκθέσεων. Για την έγκριση του αιτήματος ανάκλησης/αντικατάστασης, τα Τμήματα Επιθεώρησης Ενέργειας μπορούν να ζητήσουν την προσκόμιση περαιτέρω στοιχείων και δικαιολογητικών και μπορούν να απορρίψουν αίτημα ανάκλησης/αντικατάστασης ΠΕΑ ή Έκθεσης Επιθεώρησης όταν δεν τεκμηριώνεται ουσιώδης λόγος αναθεώρησης των αρχικά υποβληθέντων στοιχείων.

2. Η μη τήρηση της ως άνω διαδικασίας, καθώς και η τροποποίηση στοιχείων του ΠΕΑ ή της Έκθεσης Επιθεώρησης, πέραν όσων δηλώνονται από τον Ενεργειακό Επιθεωρητή στο αίτημα ανάκλησης/αντικατάστασης, συνιστά παράβαση για την οποία επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 56 του ν. 4409/2016 (Α` 136). Οι προηγούμενες κυρώσεις επιβάλλονται και στην περίπτωση υποβολής επανειλημμένων αιτημάτων για ανάκληση/ αντικατάσταση και ειδικότερα όταν αυτά υπερβαίνουν το πέντε τοις εκατό (5%) του συνολικού αριθμού ΠΕΑ ή του συνολικού αριθμού Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης ή του συνολικού αριθμού Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Κλιματισμού που έχει εκδώσει ο Ενεργειακός Επιθεωρητής.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναπροσαρμόζεται το παραπάνω ποσοστό και ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

4. Η ανάκληση/αντικατάσταση ΠΕΑ ή Έκθεσης Επιθεώρησης είναι δυνατή μόνο εφόσον το σχετικό αίτημα συνοδεύεται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) του ιδιοκτήτη του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, η οποία φέρει ψηφιακή υπογραφή αυτού ή βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής του από Δημόσια Αρχή και με την οποία δηλώνει ότι επιθυμεί την ανάκληση/αντικατάσταση του ΠΕΑ ή της Έκθεσης.

## **Άρθρο 20**

1. Αν παραβιασθούν οι διατάξεις των άρθρων 12, 14 και 15, επιβάλλεται πρόστιμο από διακόσια (200) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ σε βάρος του κατά νόμο υπόχρεου. Τα πρόστιμα επιβάλλονται λαμβάνοντας υπόψη την επιφάνεια και τη χρήση του πιστοποιούμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, το μέγεθος των συστημάτων του κτιρίου, το βαθμό υπαιτιότητας και την τυχόν υποτροπή του υπόχρεου.

2. Σε περίπτωση παρακώλυσης κατά οποιονδήποτε τρόπο ελέγχου των Τμημάτων Επιθεώρησης Ενέργειας Βορείου και Νοτίου Ελλάδος του Σώματος Επιθεώρησης Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιβάλλεται πρόστιμο από διακόσια (200) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ. Τα πρόστιμα επιβάλλονται λαμβάνοντας υπόψη τη σοβαρότητα της εξεταζόμενης υπόθεσης, την απαξία των πράξεων και την επίπτωσή τους στην έκβαση του ελέγχου.

3. Τα πρόστιμα επιβάλλονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση των Τμημάτων Επιθεώρησης Ενέργειας Βορείου και Νοτίου Ελλάδος και κατόπιν προηγούμενης ακρόασης του ενδιαφερόμενου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του Ν. 2690/1999 (Α` 45).

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να αναπροσαρμόζεται το ύψος και ο τρόπος υπολογισμού των χρηματικών προστίμων που επιβάλλονται δυνάμει του παρόντος άρθρου, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

## **Άρθρο 21**

### **Θέματα οικοδομικών αδειών**

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου υφιστάμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, εκπονείται και υποβάλλεται, σύμφωνα με τον ν. 4495/2017 (Α` 167) η οριζόμενη στην παράγραφο 25 του άρθρου 2, Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) του κτιρίου.

Για την έκδοση οικοδομικής άδειας νέου κτιρίου, καθώς και για προσθήκη νέας κτιριακής μονάδας σε κτίριο που ανεγείρεται βάσει οικοδομικής άδειας της οποίας η αίτηση υποβάλλεται μετά την 1η Ιουνίου 2021, υποβάλλεται ΜΕΑ που τεκμηριώνει ότι το κτίριο πληροί τις τεχνικές προδιαγραφές και τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας. Κατά παρέκκλιση κάθε αντίθετης διάταξης και ειδικά για τις προεγκρίσεις οικοδομικών αδειών που εκδίδονται μέχρι και τις 31 Μαΐου 2021 και αφορούν νέα κτίρια κατοικιών ή προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια κατοικιών, υποβάλλεται ΜΕΑ που τεκμηριώνει ότι το κτίριο (ή η προσθήκη) είναι κατ` ελάχιστον ενεργειακής κατηγορίας B+ σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ.

2. Μετά τους ελέγχους των Ελεγκτών Δόμησης του ν. 4495/2017 και προκειμένου να εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ), απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η έκδοση του ΠΕΑ του κτιρίου, από Ενεργειακό Επιθεωρητή, σύμφωνα με

τη διαδικασία και τις απαιτήσεις του παρόντος άρθρου, για τις περιπτώσεις όπου είναι υποχρεωτικό από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

3. Το ΠΕΑ του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας υποβάλλεται και καταχωρείται ηλεκτρονικά στο Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αντίγραφο δε αυτού υποβάλλεται στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, συνοδευόμενο από πόρισμα του Ενεργειακού Επιθεωρητή για την τήρηση ή μη των ελάχιστων απαιτήσεων για τα δομικά στοιχεία του κελύφους και τα τεχνικά συστήματα του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, καθώς και της ενεργειακής κατηγορίας που προσδιορίζονται στη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ).

Για κτίρια ή κτιριακές μονάδες στα οποία έχουν τηρηθεί κατά την κατασκευή τους οι ελάχιστες προδιαγραφές των δομικών στοιχείων του κελύφους και των τεχνικών συστημάτων που προβλέπονται στη ΜΕΑ εντάσσονται εντούτοις στο ΠΕΑ σε ενεργειακή κατηγορία χαμηλότερη από αυτήν που είχε προβλεφθεί στη ΜΕΑ εξαιτίας τροποποίησης του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης ή του προγράμματος υπολογισμού ή της έκδοσης του προγράμματος υπολογισμού του ΠΕΑ, ο Ενεργειακός Επιθεωρητής υποβάλλει συμπληρωματικά τον υπολογισμό της ενεργειακής κατηγορίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, σύμφωνα με την έκδοση του προγράμματος υπολογισμού ΠΕΑ που ίσχυε κατά τον χρόνο εκπόνησης της ΜΕΑ και ελέγχει αν προκύπτει η ενεργειακή κατηγορία που προσδιορίστηκε στη ΜΕΑ.

4. Σε περίπτωση που στο πόρισμα του Ενεργειακού Επιθεωρητή διαπιστώνεται η μη τήρηση των απαιτήσεων του παρόντος, δεν εκδίδεται ΠΕΚ και ο εκάστοτε ιδιοκτήτης/διαχειριστής του κτιρίου υποχρεούται να εφαρμόσει εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την έκδοση του ΠΕΑ, μέτρα βελτίωσης σύμφωνα με τις συστάσεις του Ενεργειακού Επιθεωρητή που αναφέρονται στο ΠΕΑ και στο πόρισμά του. Ακολούθως, διενεργείται εκ νέου ενεργειακή επιθεώρηση και εκδίδεται νέο ΠΕΑ και σε περίπτωση που διαπιστώνεται ότι δεν πληρούνται οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης ή/και δεν προκύπτει η ενεργειακή κατηγορία που προσδιορίστηκε στη ΜΕΑ, με την επιφύλαξη της παραγράφου 4 του παρόντος, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 382 του π.δ. 580/1999 (Α` 210) «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας».