

Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971

Νοέμβριος 202

i. Εισαγωγή - Πρόλογος

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς όλους αυτούς που ασχολούνται με την ενεργειακή επιθεώρηση κτιρίων και αφορμή ήταν η ερώτηση συναδέλφου σχετικά με το θέμα.

Το αποτέλεσμα σας το παραδίδω

ii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή - Πρόλογος	2
ii. Περιεχόμενα	3
iii.1. Κεφάλαιο 1ο - Γενικά.....	5
1.1. Νομοθετικό πλαίσιο	5
1.3. Τι είναι η ενεργειακή επιθεώρηση.....	6
1.7. Νέα κτίρια (Άρθρο 6 Νόμου 4122/2013).	8
1.7.1. Τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες.....	8
1.7.2. Κατά το στάδιο της έκδοσης άδειας δόμησης νέων κτιρίων ή κτιριακών μονάδων,	8
1.21. Θέματα οικοδομικών αδειών, (Άρθρο 21 Νόμου 4122/2013).	8
1.21.1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου υφιστάμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,	8
1.21.2. Μετά τους ελέγχους των Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 7 του Ν. 4030/2011 (Α' 249)	9
iii.2. Όλα όσα πρέπει να γνωρίζετε για την ενεργειακή επιθεώρηση του ακινήτου σας – Πότε γίνεται, πόσο κοστίζει, τι να προσέχετε.	9
iii.2.1. Ποιες υπηρεσίες προσφέρει ο ενεργειακός επιθεωρητής και σε ποιες περιπτώσεις είναι απαραίτητη - λόγω σχετικής νομοθεσίας - η συμβολή του;	9
iii.2.4. Υπάρχει χρονική ισχύ για το κάθε πιστοποιητικό;	12

vi. Έργα του Ιδίου15

iii.1. Κεφάλαιο 1ο - Γενικά

1.1. Νομοθετικό πλαίσιο

Η Ενεργειακή Επιθεώρηση Κτιρίου θεσμοθετήθηκε με τον Νόμο ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4122 "Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις" (ΦΕΚ Α' 42/19-02-2013).

Η **ενεργειακή επιθεώρηση κτιρίων** είναι μία τυποποιημένη διαδικασία που σε ευρωπαϊκό επίπεδο έχει θεσμοθετηθεί στο πλαίσιο της ενεργειακής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εντάσσεται σε δέσμη μέτρων που στοχεύουν στον περιορισμό της ενεργειακής κατανάλωσης στον τομέα των κτιρίων.

Η Ευρωπαϊκή Οδηγία 2010/31/ΕΕ, που αντικατέστησε την 2002/91/ΕΚ, παρέχει το πλαίσιο των απαιτήσεων με τις οποίες οφείλουν να συμμορφωθούν τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης με στόχο "τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων εντός της Ένωσης, λαμβάνοντας υπόψη τις εξωτερικές κλιματολογικές και τις τοπικές συνθήκες, καθώς και τις κλιματικές απαιτήσεις των εσωτερικών χώρων και τη σχέση κόστους / οφέλους".

1.3. Τι είναι η ενεργειακή επιθεώρηση



Με τον όρο «Ενεργειακή Επιθεώρηση Κτιρίου» νοείται η εκτίμηση των πραγματικών καταναλώσεων ενέργειας, των παραγόντων που τις επηρεάζουν καθώς και των δυνατοτήτων για εξοικονόμηση ενέργειας μέσω της ενεργειακής αναβάθμισης του κτιρίου.

Με τη διενέργεια της ενεργειακής επιθεώρησης σε ένα κτίριο σχηματίζεται σαφής εικόνα της κατάστασης του κτιρίου και προτείνονται μέτρα που αν εφαρμοστούν θα μειώσουν την κατανάλωση ενέργειας με άμεση συνέπεια το οικονομικό όφελος για τον ιδιοκτήτη του κτιρίου.

Η ενεργειακή επιθεώρηση διεξάγεται από Ενεργειακούς Επιθεωρητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.3661/2008.

Η ενεργειακή επιθεώρηση αποσκοπεί:

α) Στην εκτίμηση της κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας του κτιρίου ανά τελική χρήση (θέρμανση, ψύξη, αερισμός, φωτισμός, ΖΝΧ και συνολικά,

β) Στην ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου,

γ) Στην έκδοση του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης,

δ) Στη σύνταξη υποδείξεων προς τον ιδιοκτήτη/χρήστη για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου του.

Η ενεργειακή επιθεώρηση διεξάγεται από Ενεργειακούς Επιθεωρητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.3661/2008.

1.7. Νέα κτίρια (Άρθρο 6 Νόμου 4122/2013).

1.7.1. Τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες

πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης που ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ.

1.7.2. Κατά το στάδιο της έκδοσης άδειας δόμησης νέων κτιρίων ή κτιριακών μονάδων,

εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης μελέτη η οποία συνοδεύει τη ΜΕΑ και περιλαμβάνει την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης, τουλάχιστον ενός εναλλακτικού συστήματος παροχής ενέργειας, όπως αποκεντρωμένα συστήματα παροχής ενέργειας που βασίζονται σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συμπαραγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας, συστήματα θέρμανσης ή ψύξης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου, καθώς και αντλίες θερμότητας που πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις οικολογικής σήμανσης, που θεσπίστηκαν με την απόφαση 2007/742/ ΕΚ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 9ης Νοεμβρίου 2007, όπως ισχύει.

1.21. Θέματα οικοδομικών αδειών, (Άρθρο 21 Νόμου 4122/2013).

1.21.1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου υφιστάμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) η οριζόμενη στην παράγραφο 25 του άρθρου 2

Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) του κτιρίου. Από την 1.1.2020, για την έκδοση οικοδομικής άδειας νέου κτιρίου, υποβάλλεται ΜΕΑ που τεκμηριώνει ότι το κτίριο πληροί τις τεχνικές προδιαγραφές και τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας.

1.21.2. Μετά τους ελέγχους των Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 7 του Ν. 4030/2011 (Α' 249)

και προκειμένου να εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ), απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η έκδοση του ΠΕΑ του κτιρίου, από Ενεργειακό Επιθεωρητή, για τις περιπτώσεις όπου είναι υποχρεωτικό από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

iii.2. Όλα όσα πρέπει να γνωρίζετε για την ενεργειακή επιθεώρηση του ακινήτου σας – Πότε γίνεται, πόσο κοστίζει, τι να προσέχετε.

iii.2.1. Ποιες υπηρεσίες προσφέρει ο ενεργειακός επιθεωρητής και σε ποιες περιπτώσεις είναι απαραίτητη - λόγω σχετικής νομοθεσίας - η συμβολή του;

Βάσει της νομοθεσίας υπάρχουν τρεις κατηγορίες ενεργειακών επιθεωρήσεων και τρεις αντίστοιχες κατηγορίες ενεργειακών επιθεωρητών:

- Η ενεργειακή επιθεώρηση κτιρίου

- Η ενεργειακή επιθεώρηση συστημάτων θέρμανσης
- Η ενεργειακή επιθεώρηση συστημάτων κλιματισμού

Από τις τρεις αυτές κατηγορίες ενεργειακών επιθεωρητών, γνωστή στο ευρύ κοινό είναι μόνο η ενεργειακή επιθεώρηση κτιρίου αφού αυτή οδηγεί στην έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), το οποίο είναι απαραίτητο για κάθε νέα μίσθωση ή μεταβίβαση ακινήτου εάν **αυτό δεν ανήκει σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες:**

- Μνημεία
- Κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, εργαστήρια
- Κτίρια προσωρινής χρήσης των οποίων η διάρκεια χρήσης δεν υπερβαίνει τα 2 έτη
- Αποθήκες, κτίρια αγροτικών χρήσεων και αγροτικά κτίρια πλην κατοικιών
- Χώροι στάθμευσης οχημάτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
- Μεμονωμένα κτίρια με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από 50 τετραγωνικά μέτρα. **Στην κατηγορία αυτή δεν συμπεριλαμβάνονται κτιριακές μονάδες π.χ. διαμερίσματα ή καταστήματα, καθώς εξακολουθούν να έχουν υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ ανεξαρτήτως μεγέθους.**
- Ημιτελή, ασκεπή ή εγκαταλελειμμένα κτίρια ή κτιριακές μονάδες

Επίσης ότι δεν υπάρχει υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ σε περίπτωση ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης μίσθωσης ή όταν γίνει μεταβίβαση της σύμβασης μίσθωσης όπως π.χ. σε

περίπτωση αλλαγής του καθεστώτος μιας επιχείρησης.

Οι άλλες δύο επιθεωρήσεις, δηλαδή των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού, έχουν ως τελικό προϊόν εκθέσεις επιθεώρησης και όχι πιστοποιητικά, οι οποίες δεν απαιτούνται στις δικαιοπραξίες.

iii.2.4. Υπάρχει χρονική ισχύ για το κάθε πιστοποιητικό;

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης κτιρίου έχει δεκαετή ισχύ εφόσον δεν πραγματοποιηθεί ριζική ανακαίνιση του ακινήτου, οπότε πρέπει να εκδοθεί νέο.

Η έκθεση επιθεώρησης συστημάτων θέρμανσης για συστήματα από 20 έως 100 kW έχει πενταετή ισχύ, ενώ για μεγαλύτερα συστήματα τετραετή για αέριο καύσιμο και δύο έτη για υγρό ή στερεό καύσιμο.

Τόσο το **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης** όσο και οι εκθέσεις επιθεώρησης συνοδεύουν το ακίνητο και όχι τον ιδιοκτήτη, στην περίπτωση δηλαδή μεταβίβασης του ακινήτου παραμένουν σε ισχύ».

vi. Έργα του Ιδίου

1. Με τη γλώσσα των μαστόρων
2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο
3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο
4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .
5. Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα
6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης
7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης
8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης
9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης
10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά
11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης

13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης
16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές
17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος
22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση
23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα

24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών
25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα
26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης
27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself
28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα
29. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι , , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
30. Ν.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
31. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
32. Απόσταση οικοδομής από την γραμμή αιγιαλού και παραλίας και άλλα σχετικά
- 33 . Κτιριοδομικός κανονισμός : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
34. Πατάρια και σοφίτες , μικρά μυστικά
35. Χαμηλά κτήρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις

36. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. ,Δικαιολογητικά - πρότυπα
37. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου .
38. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας).
39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου).
40. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)) .
41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/17 - Τμήμα Δ' Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Μέτρα Πρόληψης Αυθαίρετης Δόμησης , Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο).
42. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας. Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο) .
43. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.
44. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).
45. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

46. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.
47. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.
48. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης αδειών.
49. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων, Πλήρης ενημέρωση (Νέο ebook), για όποια αλλαγή προκύπτει σε ένα χρόνο)
50. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε.
51. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α, 30 ευρώ
52. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.
57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.
58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .

- 60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης**
- 61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων**
- 62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.**
- 64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης**