



ΓΕΝΙΚΕΣ ΓΝΩΣΕΙΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Νομοθεσία / Φορολογία / Μ
εσιτεία / Ενεργειακά
θέματα

Εμπράγματα δικαιώματα και άλλοι ορισμοί

- **Κυριότητα** (πλήρης κυριότητα) είναι η άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα. Η έννοια της πλήρους κυριότητας αναφέρεται σε ακίνητο, για το οποίο δεν υπάρχει δικαίωμα επικαρπίας από άλλο δικαιούχο. Όταν η πλήρης κυριότητα φθάνει το 100% του ακινήτου, ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος του ακινήτου.
- **Ψιλή κυριότητα** σε ακίνητο υπάρχει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί (αποψιλωθεί) του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας, δηλαδή, υπάρχει επικαρπία από άλλο, πλην του ψιλού κυρίου, δικαιούχο.
- **Επικαρπία** είναι το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του. Η επικαρπία αν δεν ορίσθηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του επικαρπωτή. Απόσβεση επικαρπίας, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή ως εξής:
 - (αα) Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
 - (ββ) Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
 - (γγ) Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του.
 - (δδ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.
 - (εε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.
 - (στστ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.
 - (ζζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.
 - (ηη) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.
- **Οίκηση** είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα. Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου.
- **Πραγματικές δουλείες** είναι το Εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο που συνιστάται για την εξυπηρέτηση των αναγκών άλλου ακινήτου παρέχοντας ωφέλεια στον εκάστοτε κύριο αυτού. Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνιστάται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο εις βάρος του οποίου συστήθηκε η δουλεία, δουλεύον.
- **Περιορισμένες προσωπικές δουλείες** είναι το Εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που συνιστάται υπέρ ενός συγκεκριμένου προσώπου παρέχοντας σ' αυτό κάποια εξουσία ή χρησιμότητα.

Υποθήκη είναι το Εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του δανειστή επί ορισμένου ακινήτου του Δανειολήπτη - Οφειλέτη για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση Είναι η αφαίρεση της ιδιοκτησίας προσώπου με μονομερή πράξη της διοικητικής Αρχής, έναντι καταβολής δικαστικά καθοριζόμενης αποζημίωσης για δημόσια ωφέλεια που προβλέπεται από το νόμο.

Βάρη είναι οι περιορισμοί στην κυριότητα του ακινήτου. Πρόκειται για την υποθήκη και άλλα Εμπράγματα Δικαιώματα. Όλα τα βάρη πρέπει να είναι εγγεγραμμένα στα βιβλία Βαρών του οικείου **Υποθηκοφυλακείου** ή/ και του **Κτηματολογικού Γραφείου**.

Το **Υποθηκοφυλακείο** είναι η δημόσια υπηρεσία στην οποία φυλάσσονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων, όπως συμβόλαια και δικαστικές αποφάσεις και εν γένει κάθε πράξη που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου. Εκεί καταγράφονται οι περιουσιακές μερίδες και συναλλαγές των πολιτών και όλα τα βάρη, προσημειώσεις, διεκδικήσεις κτλ.

Το **Εθνικό Κτηματολόγιο** είναι η υπηρεσία η οποία σταδιακά θα αντικαταστήσει τα Υποθηκοφυλακεία. Βασική διαφορά των δύο είναι ότι το Υποθηκοφυλακείο καταγράφει και ενημερώνει την περιουσιακή μερίδα των πολιτών ανά πολίτη, ενώ το Κτηματολόγιο καταγράφει τα ακίνητα της κάθε περιφέρειας και αυτούς οι οποίοι τα κατείχαν ή τα κατέχουν ανά ακίνητο.

Στις περιοχές που έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης τα Υποθηκοφυλακεία αντικαταστάθηκαν από το **Κτηματολογικό Γραφείο**. Στις περιοχές των οποίων η κτηματογράφηση είναι ακόμα σε εξέλιξη λειτουργούν παράλληλα Υποθηκοφυλακείο και **Γραφείο Κτηματογράφησης**.

Οριζόντια Ιδιοκτησία (Ν.3741/1929)

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι η χωριστή αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής. **Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας** είναι η πράξη με την οποία ο κύριος ενός ακινήτου το διαιρεί και δημιουργεί περισσότερες αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες κάθε μία εκ των οποίων έχει ένα ορισμένο ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο και στα κοινά μέρη της οικοδομής (θεμέλια, στέγη, αυλές κ.ο.κ.). Χωριστή οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να αποτελέσουν ένας ή περισσότεροι ολόκληροι όροφοι που συνδέονται οργανικά μεταξύ τους ή ένα διαμέρισμα.

Κάθετη Ιδιοκτησία (Ν.1024/1971 και Ν.2052/1992 – κατάργηση καθέτων εκτός σχεδίου)

Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή (διηρημένη, αποκλειστική) κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία των δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών. Η κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να είναι απλή (αυτοτελές τμήμα) ή σύνθετη (η κάθετη επιμερίζεται σε περισσότερες οριζόντιες).

Γήπεδο

Είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.

Οικόπεδο

Είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Μισθώσεις

- **Αστικές μισθώσεις**

Η μίσθωση κατοικίας (παλαιές και νέες μισθώσεις) ρυθμίζεται τόσο από τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 574 επ.) όσο και από τον νόμο 1703/1987 όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον νόμο 2235/1994.

- **Εμπορικές μισθώσεις**

Άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 (ΦΕΚ Α'50/28.2.2014) – αλλαγές στις εμπορικές μισθώσεις του ΠΔ 34/1995: Οι μισθώσεις ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Η καταγγελία γίνεται εγγράφως και τα έννομα αποτελέσματά της επέρχονται τρεις (3) μήνες από την κοινοποίησή της. Η μίσθωση μπορεί να καταγγελθεί μετά το πρώτο έτος.

- Το νομικό πλαίσιο για τις **βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών** στο πλαίσιο της "οικονομίας του διαμοιρασμού" που συνάπτονται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών καθορίζεται από το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 36 Ν.4465/2017, ΦΕΚ Α 47/4.4.2017 και όπως αντικαταστάθηκε τελικά με τα άρθρα 83 και 84 Ν.4472/2017 (ΦΕΚ Α 74/19.5.2017). Είναι σαφές ότι οι μισθώσεις αυτές, εφόσον δεν παρέχονται πρόσθετες υπηρεσίες, νομικά αποτελούν ειδική κατηγορία αστικών μισθώσεων για χρήση κατοικίας υπό τη μορφή της προσωρινής διαμονής, στις οποίες εκμισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς περιορισμό από ασυμβίβαστα κλπ., και χωρίς φορολογικά ή νομικά να αποκτά εμπορική ή επαγγελματική ιδιότητα ή να πρέπει να λάβει ξεχωριστό ΚΑΔ (Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητας).

Φορολόγηση μισθωμάτων

Τα εισοδήματα από ακίνητα φορολογούνται **αυτοτελώς** με την εξής κλίμακα:

- Από 0 έως 12.000 ευρώ με συντελεστή 15%,
- από 12.001 έως 35.000 ευρώ με συντελεστή 35%
- και για εισοδήματα από 35.000 ευρώ και άνω με συντελεστή 45%.

Αντικειμενικές αξίες

- Με τον νόμο 1249/82 (ΦΕΚ 43/Α/5-4-1982), άρθρο 41 «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων», θεσπίστηκε το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας των Ακινήτων. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων με βάση το αντικειμενικό σύστημα λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατά είδος ακινήτου. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία, ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων.
- Η **τιμή ζώνης (TZ)** ή τιμή εκκίνησης είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας την οποία έχει κάθε ακίνητο το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.) επιφάνειας, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α΄ όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο. Δηλαδή η Τιμή Ζώνης είναι **μικτή τιμή** αξίας κτίσματος μαζί με την αξία του ποσοστού οικοπέδου που του αναλογεί.
- Για τις εκτός σχεδίου περιοχές η φορολογητέα αξία για κάθε Ακίνητο προκύπτει από ειδικά έντυπα ως άθροισμα της βασικής αξίας συναρτήσει της επιφάνειας της εδαφικής έκτασης, της οικοπεδικής αξίας συναρτήσει της επιφάνειας υπάρχοντος κτίσματος και της αξίας εκ της δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης του γεωτεμαχίου, όταν αυτό βρίσκεται σε καθοριζόμενες περιοχές (Γ.Π.Σ., παραθαλάσσιες περιοχές κ.ά.).

Φορολογία ακίνητης περιουσίας

Κατηγορία	Φόρος	Συντελεστής
Συναλλαγές ακινήτων (Απόκτηση – Μεταβίβαση)	Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	24%
	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	3%
	Φόρος Ανταλλαγής	1,5%
	Φόρος Διανομής Ακινήτων	0,75%
	Φόρος Χρησικτησίας Ακινήτων	3%
	Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων	15%
Ακίνητη Περιουσία (Ιδιοκτησία ακινήτου)	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσικών & νομικών προσώπων	Κτίσματα: 2,50-16,25 €/τμ Οικόπεδα: 0,0037-11,25 €/τμ
	Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου αστικής περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 200.000 ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα (ως άνω)	Φυσικών προσώπων: 1%-1% Νομικών προσώπων: 2,5-5%
	Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα οικόπεδα)	0,25% - 0,35%
Διάθεση και εκμετάλλευση	Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	15%, 35%, 45%
	Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6%
	Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	2,2% - 10,0%

- *Ο φόρος υπεραξίας θα επιβάλλεται με συντελεστή 15% στο κέρδος που προκύπτει ανάμεσα στην τιμή κτήσης και την τιμή πώλησης κάθε ακινήτου. Ο φόρος θα επιβαρύνει τον πωλητή του ακινήτου, ενώ ο αγοραστής θα οφείλει φόρο μεταβίβασης 3% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.
- Προς το παρόν αναστέλλεται συνεχώς από το 2013 (Ν.4172/2013).

- Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, οι φόροι ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας είχαν μικρή επίπτωση στην αγορά ακινήτων
- Με την εισαγωγή του ΕΕΤΗΔΕ και μετέπειτα του ΕΝΦΙΑ, η κατάσταση αυτή ανατράπηκε

Μεσιτεία Ν.4072/2012

- Μεσίτης Ακινήτων είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που παρέχει υπηρεσίες μεσιτείας επί ακινήτων.
- Υπηρεσία Μεσιτείας είναι η υπόδειξη ευκαιριών ή η μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων.
- Αν δεν έχει οριστεί διαφορετικά, η διάρκεια της σύμβασης μεσιτείας είναι δώδεκα (12) μήνες, με δικαίωμα παράτασης για έξι (6) ακόμη μήνες, ύστερα από μονομερή έγγραφη δήλωση του εντολέα. Μετά τη λήξη της μπορεί να συναφθεί νέα σύμβαση μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων.
- Επιτρέπεται η σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας, στο πλαίσιο της οποίας ο εντολέας δεν έχει το δικαίωμα να αναθέσει εντολή με το ίδιο περιεχόμενο σε άλλο μεσίτη ούτε και να δραστηριοποιηθεί ο ίδιος ή τρίτος για λογαριασμό του για την αναζήτηση ευκαιρίας για όσο χρόνο ισχύει η σύμβαση, ο δε μεσίτης έχει την υποχρέωση να δραστηριοποιηθεί για την εκτέλεση της εντολής.
- Στη σύμβαση μεσιτείας πρέπει να αναγράφεται ρητά αν ο μεσίτης μπορεί να ενεργήσει και για τον αντισυμβαλλόμενο του εντολέα του. Αν, παρά την έλλειψη της πιο πάνω συμφωνίας, ο μεσίτης συμβληθεί και με το άλλο μέρος, ο εντολέας δικαιούται να αρνηθεί την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής ή να αξιώσει την επιστροφή της ήδη καταβληθείσας.
- Οι μεσίτες ακινήτων οφείλουν:
 - α) Να ενημερώνουν, πριν από τη σύναψη της κύριας σύμβασης, τους εντολείς τους και τους υποψήφιους αντισυμβαλλομένους, για τις ιδιότητες του ακινήτου της εντολής, καθώς και για τυχόν πραγματικά ελαττώματά του, που έχουν περιέλθει αποδεδειγμένα σε γνώση τους.
 - β) Να ενημερώνουν πριν από τη σύναψη της σύμβασης μεσιτείας τους εντολείς τους για κάθε περίπτωση συναλλαγής, στην οποία υπάρχει διπλή εντολή (εντολή και από το άλλο μέρος) ή εμπλέκεται άλλο προσωπικό ή οικονομικό ενδιαφέρον των ιδίων, πέραν εκείνου της συμφωνηθείσας αμοιβής.
 - γ) Να προστατεύουν το επαγγελματικό απόρρητο και να μην αποκαλύπτουν σε τρίτους προσωπικά και οικονομικά στοιχεία των εντολέων τους, πέραν αυτών που είναι αναγκαία για την κατάρτιση της σύμβασης

Ενεργειακά θέματα

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	
Αρ. Πρωτ.: ΧΡΗΣΗ: Κτίριο <input type="checkbox"/> Τμήμα κτιρίου <input type="checkbox"/> Αριθμός ιδιοκτησίας (για τμήμα κτιρίου) Κλιματική Ζώνη: Διεύθυνση: Τ.Κ. Πόλη: Έτος κατασκευής: Συνολική επιφάνεια (m ²): Όνομα ιδιοκτήτη: (Φωτογραφία κτιρίου)	
ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (ως ποσοστό κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας του κτιρίου αναφοράς)	ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ [kWh/(m ² ·έτος)]
ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ	
A+ ≤ 0,33·RR	
0,33·RR < A ≤ 0,5·RR	
0,5·RR < B+ ≤ 0,75·RR	
0,75·RR < B ≤ 1,0·RR	←
1,0·RR < Γ ≤ 1,41·RR	
1,41·RR < Δ ≤ 1,82·RR	
1,82·RR < Ε ≤ 2,27·RR	
2,27·RR < Ζ ≤ 2,73·RR	
2,73·RR ≤ Η	
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΜΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟ	
ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΗ ΕΤΗΣΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΝΑΦΟΡΑΣ [kWh/(m ² ·έτος)]:	B
ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΗ ΕΤΗΣΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ανά m ² θερμαινόμενης επιφάνειας [kWh/(m ² ·έτος)]:	
ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΕΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΚΠΟΜΠΕΣ ΔΙΟΞΕΙΔΙΟΥ ΤΟΥ ΑΝΘΡΑΚΑ ανά m ² θερμαινόμενης επιφάνειας [kgCO ₂ /(m ² ·έτος)]:	
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΕΤΗΣΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΕΛΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ανά m ² θερμαινόμενης επιφάνειας [kWh/(m ² ·έτος)]:	
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΕΤΗΣΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ανά m ² θερμαινόμενης επιφάνειας [kWh/(m ² ·έτος)]: με βάση την αξιολόγηση της λειτουργίας	
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΚΠΟΜΠΕΣ ΔΙΟΞΕΙΔΙΟΥ ΤΟΥ ΑΝΘΡΑΚΑ ανά m ² θερμαινόμενης επιφάνειας [kgCO ₂ /(m ² ·έτος)]:	

ΚΕΝΑΚ – Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407B2010): Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

- 4 κλιματικές ζώνες
- 9 ενεργειακές κατηγορίες
- Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης ισχύει για **10 έτη** από την ημερομηνία έκδοσής του. Μέσα στα 10 έτη ισχύος του, δεν απαιτείται η επανέκδοση ΠΕΑ εκτός και αν στο ακίνητο προκύψουν αλλαγές οι οποίες να συνιστούν ριζική ανακαίνιση (ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας)

Πότε απαιτείται έκδοση ΠΕΑ;

- κατά τη μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (καταχωρείται στην ηλεκτρονική εφαρμογή της ΓΓΠΣ)
- κατά την πώληση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων (επιδεικνύεται στον/στην συμβολαιογράφο και παραδίδεται στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή)

Τι ισχύει με τα κτίρια/διαμερίσματα μικρότερα από 50 τμ.;

- Για τα κτίρια ή τις κτιριακές μονάδες (διαμερίσματα) με επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), η έκδοση ΠΕΑ κατέστη υποχρεωτική από 1/1/2016. Ως εκ τούτου **δεν υφίσταται υποχρέωση ύπαρξης ισχύοντος ΠΕΑ** εφόσον η ημερομηνία του συμφωνητικού μίσθωσης ή της Δήλωσης στην ηλεκτρονική εφαρμογή της ΓΓΠΣ είναι **προγενέστερη της 1/1/2016**.
- Εννοείται ότι για νέα μισθωτήρια ή μεταβιβάσεις (μετά την 1/1/2016) διαμερισμάτων με επιφάνεια κάτω των πενήντα τετραγωνικών (50 τ.μ.) η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική.

Ενεργειακά θέματα

Ποια κτίρια εξαιρούνται από την έκδοση ΠΕΑ;

- Μνημεία: τα αρχαία ακίνητα, (όπως ορίζονται στο άρθρο 6 παρ.4 του ν.3028/2002). Συνεπώς, για κτίρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα ή για κτίρια που ευρίσκονται εντός χαρακτηρισμένων ιστορικών τόπων ή παραδοσιακών οικισμών απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ, εφόσον τα κτίρια αυτά δεν αποτελούν μνημεία.
- Κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας (γνωστής θρησκείας)
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις: βιοτεχνίες, εργαστήρια, παρασκευαστήρια, υπηρεσίες με σημαντικό ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό.
- Προσωρινής χρήσης κτίρια των οποίων η διάρκεια χρήσης δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη (κτίρια που τοποθετούνται και απομακρύνονται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτούν εκτεταμένη υποδομή και μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. π.χ. container - isobox, τολ κλπ)
- Αποθήκες, κτίρια αγροτικών χρήσεων και αγροτικά κτίρια πλην κατοικιών (αποθήκευση αγαθών, φύλαξη αντικειμένων ή στέγαση ζώων)
- Χώροι στάθμευσης οχημάτων, πρατήρια υγρών καυσίμων, πλυντήρια αυτοκινήτων
- Σε ημιτελή, ασκεπή ή εγκαταλελειμμένα κτίρια ή κτιριακές μονάδες (σε κατηγορίες κτιρίων που η κατανάλωση ενέργειας δεν αποσκοπεί στη ρύθμιση των εσωτερικών κλιματικών συνθηκών - προκειμένου να διασφαλιστεί η άνεση των χρηστών τους)

Δεν απαιτείται επανέκδοση ΠΕΑ στις εξής περιπτώσεις:

- όταν αλλάζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς (μεταβίβαση ακινήτου) καθώς **το ΠΕΑ αφορά στο ακίνητο και όχι στους ιδιοκτήτες του.**
- σε περίπτωση ανανέωσης ή παράτασης της σύμβασης μίσθωσης
- όταν, για οποιοδήποτε λόγο, γίνει μεταβίβαση της σύμβασης μίσθωσης (π.χ. σε περίπτωση μετασχηματισμού επιχειρήσεων).

Ευχαριστούμε!

Υπάρχουν ερωτήσεις;