

**Σχέδιο Νόμου  
Μέτρα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων και  
άλλες διατάξεις**

**A. ΓΕΝΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ**

**A.1. Ιστορικό**

Το παρόν Σ/Ν κατατέθηκε από την Κυβέρνηση με μεγάλη καθυστέρηση, μετά την καταδίκη της χώρας για τη μη εφαρμογή της οδηγίας 2002/91/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου. Η οδηγία έπρεπε να εφαρμοστεί μέχρι τον Ιανουάριο του 2006. Αντ' αυτού όχι μόνο δεν εφαρμόστηκε ως σήμερα, αλλά και οι αναγκαίες κανονιστικές και διοικητικές διατάξεις θα παρατείνουν ακόμη περισσότερο την έναρξη της εφαρμογής, τουλάχιστον για ένα εξάμηνο, σύμφωνα με το Σ/Ν.

Πρόσθετα και άλλες δράσεις που συμβάλουν στη μείωση των ρύπων όπως το πρόγραμμα Ανάπτυξης Φωτοβολταϊκών Σταθμών, επίσης λόγω της προχειρότητας, με την οποία αντιμετωπίστηκε, αναστάλθηκε, ώστε με νεότερη απόφαση της κυβέρνησης να καθορισθούν οι όροι και οι προϋποθέσεις για την Αναθεώρηση του προγράμματος.

**A.2. Γενική αξιολόγηση της οδηγίας**

Η Ευρωπαϊκή Ένωση συνεκτιμώντας μεταξύ άλλων:

- Τη ζοφερή παγκόσμια περιβαλλοντική κατάσταση, τις περιβαλλοντικές αλλαγές, την αύξηση των ρίπων και κυρίως του CO<sub>2</sub> και το φαινόμενο του θερμοκηπίου
- Την αναγκαιότητα / δέσμευση συμμόρφωσης με το πρωτόκολλο του Κιότο
- Την υψηλού ποσοστού ενεργειακή εξάρτησή της

προχώρησε στην έκδοση της οδηγίας 2002/91/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, με θέμα την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και στόχους την εξοικονόμηση ενέργειας στον τομέα της κατοικίας και στον τριτογενή τομέα, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων είναι κτίρια, που αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 40 % της τελικής κατανάλωσης ενέργειας στην Κοινότητα

και αναπτύσσουν τάση που πρόκειται να αυξήσει την ενεργειακή τους κατανάλωση και, κατά συνέπεια, τις εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα.

Η οδηγία μπορεί να χαρακτηριστεί θετική αλλά ταυτόχρονα άτολμη, μια και δεν θέτει συγκεκριμένα αυστηρά όρια ενεργειακής κατανάλωσης, εκπομπών CO<sub>2</sub>, τεχνικών χαρακτηριστικών συστημάτων, μηχανημάτων, συσκευών και υλικών. Δίνει όμως την κατεύθυνση και κάνει την αρχή σε μια διαδικασία που πρέπει επιτέλους να ξεκινήσει.

### **A.3. Γενική αξιολόγηση του Σ/Ν**

Δυστυχώς το Σ/Ν είναι μια απλή μετάφραση της οδηγίας, με σημαντικά της στοιχεία να παραλείπονται ή να στρεβλώνονται, πρόχειρο, χωρίς να είναι προσανατολισμένο στον κύριο στόχο, δηλαδή στην εξοικονόμηση ενέργειας, αλλά στην τυπική υποχρέωση της χώρας για εναρμόνιση της νομοθεσίας της, μετά την καταδίκη της.

Όλα τα σημαντικά θέματα παραπέμπονται σε Προεδρικά Διατάγματα και Υπουργικές Αποφάσεις, με συνέπεια ούτε η εναρμόνιση να ολοκληρώνεται, αφού προϋποθέτει να τεθούν σε ισχύ όλες οι αναγκαίες νομοθετικές, κανονιστικές και διοικητικές διατάξεις. Σημειώνουμε επίσης ότι πολλές από τις ρυθμίσεις που θα προβλεφθούν στα ΠΔ και τις ΥΑ θα έρχονται σε αντίθεση με τον υπάρχοντα ΓΟΚ, ο οποίος αποτελεί νόμο και ως εκ τούτου θα χρειάζεται πάλι νομοθετική ρύθμιση.

Το κύριο σημείο της οδηγίας για ενεργειακές επιθεωρήσεις και πιστοποιητικά όταν τα κτίρια κατασκευάζονται, μεταβιβάζονται ή ενοικιάζονται παραλείπεται. Αυτό αποτελεί και το σημαντικότερο σημείο μη συμμόρφωσης με την οδηγία.

Η υποχρέωση για ενεργειακή επιθεώρηση σε υφιστάμενα κτίρια άνω των 1000m<sup>2</sup>, που θα υποστούν «ριζική ανακαίνιση» επί της ουσίας δεν θα εφαρμοστεί ποτέ, αφού δεν υπάρχει ο μηχανισμός ελέγχου του κόστους ανακαίνισης και της αξίας του κτιρίου όπως ορίζει το Σ/Ν. Πρόσθετα το Σ/Ν προβλέπει Κανονισμό μόνο για υφιστάμενα κτίρια άνω των 1000 m<sup>2</sup> και όχι για όλα τα υφιστάμενα. Ο διαχωρισμός αυτός δεν δίνει τη δυνατότητα να δοθούν προτεραιότητες ενεργειακής πιστοποίησης σε κατηγορίες ενεργοβόρων κτιρίων, όπως κτίρια γραφείων, ξενοδοχεία, νοσοκομεία, εμπορικά κέντρα κλπ.

Στο άρθρο 6 παρ. 5 επιβεβαιώνεται η μη εναρμόνιση αφού αναφέρεται στην ενεργειακή πιστοποίηση κτιρίων άνω των 1000 m<sup>2</sup> που **χρησιμοποιούνται** από δημόσιες υπηρεσίες αντί για όλα τα κτίρια που **παρέχονται** δημόσιες υπηρεσίες σε μεγάλο αριθμό ατόμων δηλαδή σε χώρους συνάθροισης κοινού και κτίρια με αυξημένη πληθυσμιακή κυκλοφορία

Γενικά το Σ/Ν δεν ικανοποιεί καν τα άτολμα μέτρα της Οδηγίας και η προσπάθεια εξοικονόμησης ενέργειας γίνεται για μία ακόμη φορά θυσία στα πρόσκαιρα συμφέροντα των ιδιοκτητών και κατασκευαστών ενεργοβόρων κτιρίων.

## **B. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΑΡΘΡΟ**

### **Αρθρο 1**

Ο σκοπός δεν επιτυγχάνεται γιατί το Ν/Σ σε πολλά σημεία παραβιάζει και το πνεύμα και το γράμμα της οδηγίας.

### **Αρθρο 2**

Ο ορισμός 3, που αφορά στην ενεργειακή επιθεώρηση και αναφέρει τη διαδικασία εκτίμησης των πραγματικών καταναλώσεων ενέργειας, έρχεται σε αντίφαση με τον ορισμό 13 που ορίζει ως συνολική επιφάνεια κτιρίου τα συνολικά τμ της οικοδομής, όπως αυτά προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και καταγράφονται στο φύλο της οικοδομικής άδειας. Στην ελληνική πραγματικότητα οι καταναλώσεις προκύπτουν από την πραγματικά χρησιμοποιούμενη επιφάνεια του κτιρίου, που δεν είναι η αναγραφόμενη στο φύλλο της οικοδομικής άδειας, καθώς συνήθως έχουν γίνει υπερβάσεις (ημιυπαίθριοι, αλλαγή χρήσεων βοηθητικών χώρων κλπ).

Ο ορισμός 4 έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 10 της οδηγίας που αναφέρει: *‘Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε η πιστοποίηση των κτιρίων, η σύνταξη των συνοδευτικών συστάσεων και η επιθεώρηση των λεβήτων και συστημάτων να διεξάγονται με ανεξάρτητο τρόπο από ειδικευμένους ή/και διαπιστευμένους εμπειρογνώμονες, είτε αυτοί είναι ελεύθεροι επαγγελματίες είτε υπάλληλοι δημόσιων ή ιδιωτικών οργανισμών’.*

Η διατύπωση του Ν/Σ :

- Υποκρύπτει απαξία του ενεργειακού επιθεωρητή που τον εξισώνει με τον επιθεωρητή λεβήτων και κλιματιστικών.
- Περιλαμβάνει και νομικά πρόσωπα ως επιθεωρητές σε αντίθεση με την σαφή πρόβλεψη της οδηγίας.

Στον ορισμό 12 δεν τεκμηριώνεται πουθενά επιστημονικά ότι ριζική ανακαίνιση του κτιρίου αντιστοιχεί στο 25% της αξίας του κτιρίου (χωρίς το οικόπεδο), που είναι πολύ μεγάλος προϋπολογισμός για τις ανακαινίσεις. Πρόσθετα τόσο το κόστος ανακαίνισης, όσο και η αξία του κτιρίου δεν μπορεί να ελεγχθεί από τις διαδικασίες και τη δομή των Πολεοδομικών Γραφείων και άρα δεν μπορεί να εφαρμοστεί.

### **Άρθρο 3**

Επί της ουσίας αποκλείεται η ενεργειακή επιθεώρηση στα υφιστάμενα κτίρια διότι προβλέπει ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης για κτίρια άνω των χιλίων τμ, που υφίστανται ριζική ανακαίνιση. Με δεδομένη τη δυσκολία προσδιορισμού της ριζικής ανακαίνισης θα γίνεται έλεγχος σε πολύ μικρό αριθμό κτιρίων.

Ποιος είναι ο λόγος του διαφορετικού κανονισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίων με μοναδικό παράγοντα την συνολική επιφάνεια του κτιρίου; Πως αιτιολογείται επιστημονικά; Γιατί αφού προβλέπεται η κατάταξη σε κατηγορίες των κτιρίων σύμφωνα με την παράγραφο 4 δεν είναι αυτό το κριτήριο τόσο του κανονισμού ενεργειακής απόδοσης όσο και των ενεργειακών επιθεωρήσεων;

Παραβιάζει την οδηγία γιατί στην πραγματικότητα κάνει κανονισμό ενεργειακής απόδοσης για κτίρια άνω των 1000 τετραγωνικών, αποκλείοντας έτσι και τη μελλοντική παρέμβαση σε μικρότερα κτίρια λόγω έλλειψης κανονισμού.

### **Άρθρο 4**

Περιορίζει τα εναλλακτικά συστήματα σε αυτά που αναφέρονται στην οδηγία, η οποία τα αναφέρει όμως ενδεικτικά και όχι αποκλειστικά.

Περιορίζει τη μελέτη σε ένα από τα αναφερόμενα εναλλακτικά συστήματα, το οποίο μπορεί να μην κρίνεται σκόπιμο από οικονομική άποψη, αφήνοντας στην ουσία την απόφαση εγκατάστασης στον ιδιοκτήτη/κατασκευαστή.

### **Άρθρο 5**

Επαναλαμβάνεται άσκοπα παραπομπή σε ΥΑ, που δεν μπορεί να εφαρμοσθεί, όπως συμβαίνει και με τα υφιστάμενα κτίρια άνω των 1000 τμ

### **Άρθρο 6**

Το άρθρο 7 της οδηγίας προβλέπει:

*‘Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης*

*1. Τα κράτη μέλη εξασφαλίζουν ότι κατά την κατασκευή, την πώληση ή την εκμίσθωση κτιρίων θα διατίθεται πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης στον ιδιοκτήτη ή από τον ιδιοκτήτη στον υποψήφιο αγοραστή ή μισθωτή . Το πιστοποιητικό θα είναι δεκαετούς ισχύος κατ' ανώτατο όριο.’*

Κατάφωρη παραβίαση της οδηγίας αφού στο άρθρο 6,παρ.1 του σχεδίου νόμου αναφέρει την έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης μόνο στις κατασκευές νέων κτιρίων ή σε όσα υφιστάμενα άνω των χιλίων τμ γίνει ριζική ανακαίνιση.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι αυτή η απαίτηση της οδηγίας (άρθρο 7, παράγραφος 1) συνιστά ταυτόχρονα το μόνο ουσιαστικό εργαλείο της οδηγίας για την προώθηση ενεργειακών παρεμβάσεων στο υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα κάθε χώρας. Και τούτο γιατί τα νέα κτίρια θα συνιστούν, ακόμα και μετά την παρέλευση μίας δεκαετίας, μικρό μόνο μέρος του κτιριακού αποθέματος. Αντίθετα τα σημερινά υφιστάμενα κτίρια θα συνεχίσουν να συμβάλλουν στην σπατάλη της ενέργειας στον κτιριακό τομέα.

Επιδίωξη της οδηγίας για πιστοποίηση των υφιστάμενων κτιρίων είναι να επηρεάσει την αγορά των υφιστάμενων ακινήτων προς την κατεύθυνση της προαιρετικής λήψης μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας, με σκοπό την αύξηση της εμπορευσιμότητας των ακινήτων αυτών. Το μέτρο αποσκοπεί πρωτίστως στην καλλιέργεια της ενεργειακής συνείδησης μεταξύ των χρηστών (αγοραστές, ενοικιαστές), στην ενίσχυση της αγοράς των ενεργειακά αποδοτικών κτιρίων (υφιστάμενων και νέων) και συνεπώς, στην εθελοντική προσαρμογή των υφιστάμενων κτιρίων στις νέες απαιτήσεις.

Στην παρ. 5 αναφέρει για κτίρια άνω των 1000 τμ που χρησιμοποιούνται από δημόσιες υπηρεσίες και φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Έχουμε παράβαση της κοινοτικής οδηγίας γιατί στο άρθρο 7 παρ. 3 της οδηγίας δεν αναφέρεται μόνο σε κτίρια που χρησιμοποιούνται από δημόσιες αρχές αλλά και σε κτίρια που παρέχονται *‘δημόσιες υπηρεσίες σε μεγάλο αριθμό ατόμων’*, δηλαδή σε χώρους συνάθροισης κοινού και κτίρια με αυξημένη πληθυσμιακή κυκλοφορία

### **Άρθρα 7 και 8**

Οι χρόνοι που προβλέπονται είναι μεγάλοι ακόμη και σύμφωνα με την επικρατούσα πρακτική.

Το κυριότερο αρνητικό σημείο των άρθρων είναι ότι παραβλέπεται η αναγκαιότητα ύπαρξης μελέτης θέρμανσης/κλιματισμού με βάση την οποία να αξιολογείται η αποτελεσματικότητα των εγκαταστάσεων. Μελέτη που προφανώς μόνο διπλωματούχοι μηχανικοί μπορούν να συντάξουν.

### **Άρθρο 9**

Στην παρ 2 με διάταγμα ορίζονται τρεις κατηγορίες επιθεωρητών κτιρίων, λεβήτων και εγκαταστάσεων κλιματισμού, κατά παράβαση της οδηγίας που προβλέπει *‘ανεξάρτητους ειδικευμένους ή/και διαπιστευμένους εμπειρογνώμονες’*. Συμπεραίνεται ότι σχεδιάζεται ξεχωριστή και όχι συνολική επιθεώρηση, με εκπτώσεις στα χαρακτηριστικά και της ενεργειακής

επιθεώρησης και των επιθεωρητών. Η διαδικασία πιστοποίησης και χορήγησης άδειας δεν μπορεί να μην γίνεται από δημόσια αρχή και βασικά από το ΤΕΕ. Μιας και πιστοποιεί επάρκεια Επιστημονικού Αντικειμένου Διπλωματούχων Μηχανικών.

### **Άρθρο 11**

Το Σ/Ν υιοθετεί ως εξαιρέσεις όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις που η οδηγία αφήνει στην ευχέρεια των κρατών μελών. Η συγκεκριμένη διάταξη αποτυπώνει τις πραγματικές προθέσεις των συντακτών, που είναι η τύποις και όχι η ουσιαστική εναρμόνιση με την οδηγία.

Τα κτίρια λατρείας ως χώροι συνάθροισης κοινού είναι κατεξοχήν ενεργοβόρα στη χώρα μας. Η θέσπιση ειδικών απαιτήσεων, που θα λαμβάνει υπόψη και τις αρχιτεκτονικές ιδιαιτερότητες, είναι διαφορετικό πράγμα από την ολοκληρωτική εξαίρεση συμμόρφωσης με ενεργειακές απαιτήσεις. Χώροι λατρείας ή θρησκευτικών δραστηριοτήτων μετατρέπονται ταχέως σε κλιματιζόμενους χώρους και επομένως θα πρέπει να τύχουν ειδικής ενεργειακής αντιμετώπισης.

Κτίρια κατοικιών τα οποία προορίζονται για χρήση που δεν υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες κάθε έτος είναι οι εξοχικές κατοικίες. Χρησιμοποιούμενες ως επί το πλείστον το καλοκαίρι και κλιματιζόμενες πλέον σχεδόν στο σύνολό τους, επιβαρύνουν σημαντικά την ενεργειακή ζήτηση τις περιόδους που εμφανίζει αιχμές φορτίου. Η ένταξή τους στη διαδικασία συμμόρφωσης με ενεργειακές απαιτήσεις είναι επιβεβλημένη.