



Χρονοδιάγραμμα & Κύρια Σημεία της Οδηγίας Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων

Στράτος Παραδιάς

Δικηγόρος Αθηνών

Πρόεδρος ΠΟΜΙΔΑ και UIPI

www.pomida.gr www.paradias.gr



Νέα Δημόσια και Ιδιωτικά Κτίρια

- ✓ **2026:** Υποχρεωτικά μηδενικών εκπομπών τα νέα δημόσια κτίρια
- ✓ **2028:** Υποχρεωτικά μηδενικών εκπομπών τα νέα ιδιωτικά κτίρια

Υφιστάμενα Δημόσια & Μη Οικιστικά Κτίρια

- ✓ **2027:** Υποχρεωτική αναβάθμιση τουλάχιστον στην κατηγορία E
- ✓ **2030:** Υποχρεωτική αναβάθμιση τουλάχιστον στην κατηγορία D



Νέα Δημόσια και Ιδιωτικά Κτίρια

- ✓ **2026:** Υποχρεωτικά μηδενικών εκπομπών τα νέα δημόσια κτίρια
- ✓ **2028:** Υποχρεωτικά μηδενικών εκπομπών τα νέα ιδιωτικά κτίρια

Υφιστάμενα Δημόσια & Μη Οικιστικά Κτίρια

- ✓ **2027:** Υποχρεωτική αναβάθμιση τουλάχιστον στην κατηγορία E
- ✓ **2030:** Υποχρεωτική αναβάθμιση τουλάχιστον στην κατηγορία D



Υφιστάμενα Κτίρια Κατοικιών

- ✓ **2030:** Υποχρεωτική αναβάθμιση τουλάχιστον στην **κατηγορία E**
- ✓ **2033:** Υποχρεωτική αναβάθμιση τουλάχιστον στην **κατηγορία D**

Όλα τα Κτίρια

- ✓ **2050:** Μηδενικών εκπομπών **ΟΛΑ τα Κτίρια** στην Ευρωπαϊκή Ένωση!



Ηλιακά και Φωτοβολταϊκά:

Αν είναι τεχνικά και οικονομικά εφικτό:

- ✓ 24 μήνες από την έναρξη ισχύος της οδηγίας στα δημόσια και στα επαγγελματικά κτίρια
- ✓ **2026:** Υποχρεωτικά στα δημόσια και στα επαγγελματικά κτίρια
- ✓ **2028:** Υποχρεωτικά στα νέα κτίρια κατοικιών και στους στεγασμένους χώρους στάθμευσης.
- ✓ **2032:** Υποχρεωτικά σε όλα τα κτίρια που ανακαινίζονται ριζικά.



Δυνητικά Εξαιρούμενα Κτίρια

- ✓ Κάθε χώρα **θα μπορεί** να εξαιρέσει από τις διατάξεις της οδηγίας τα κτίρια που είναι διατηρητέα, ιστορικά, χώροι λατρείας, βιομηχανικά, βιοτεχνικά, αγροτικά, εργαστήρια, αποθήκες, προσωρινά κτίρια, οικιστικά με χρήση λιγότερο από 4 μήνες ετησίως, και μεμονωμένα κτίρια εμβαδού έως 50 τ.μ.



Εθνικό Σχέδιο Ανακαίνισης

- ✓ Κάθε χώρα θα υποβάλει στην Επιτροπή προς έγκριση ένα «**Εθνικό Σχέδιο Ανακαίνισης**» των **Κτιρίων** της, καθορίζοντας στόχους και χρονοδιαγράμματα προόδου έως το έτος 2050, το οποίο θα αναθεωρείται ανά πενταετία.
- ✓ Κάθε χώρα θα καθορίζει τις λεπτομέρειες εφαρμογής και τις **συνέπειες από τη μη συμμόρφωση των ιδιοκτητών** προς τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από την οδηγία, που ενδέχεται να είναι ακόμη αυστηρότερες, θεσπίζοντας ως υποχρεωτική την επίτευξη ανώτερης κλάσης κατηγοριών από τις D και E.




Ενεργειακά Πιστοποιητικά

- ✓ Προστίθεται **νέα κατηγορία «A0»** στα πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης που θα αντιστοιχεί σε κτίρια μηδενικών εκπομπών.
- ✓ Προστίθεται **νέα δυνητική κατηγορία «A+»** που θα αντιστοιχεί σε κτίρια τα οποία, εκτός του ότι είναι κτίρια μηδενικών εκπομπών, συνεισφέρουν επιτόπια ανανεώσιμη ενέργεια στο δίκτυο ενέργειας.
- ✓ Τα νέα πιστοποιητικά για τις κατηγορίες D και κάτω θα έχουν **πενταετή ισχύ!**



Κόστος Ενεργειακής Αναβάθμισης

- ✓ Το μείζον πρόβλημα είναι η αντιμετώπιση από τους ιδιοκτήτες των παλαιών κτιρίων, του **συνεχώς αυξανόμενου οικονομικού κόστους της ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων αυτών.**
- ✓ Η Γερμανική Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων υπολογίζει το μέσο κόστος ενεργειακής αναβάθμισης σε **1.000 ευρώ ανά τ.μ!**

A close-up, profile view of Laurence D. Fink, CEO of Blackrock. He is wearing glasses and a dark suit jacket over a light-colored shirt and a striped tie. The background is dark and out of focus.

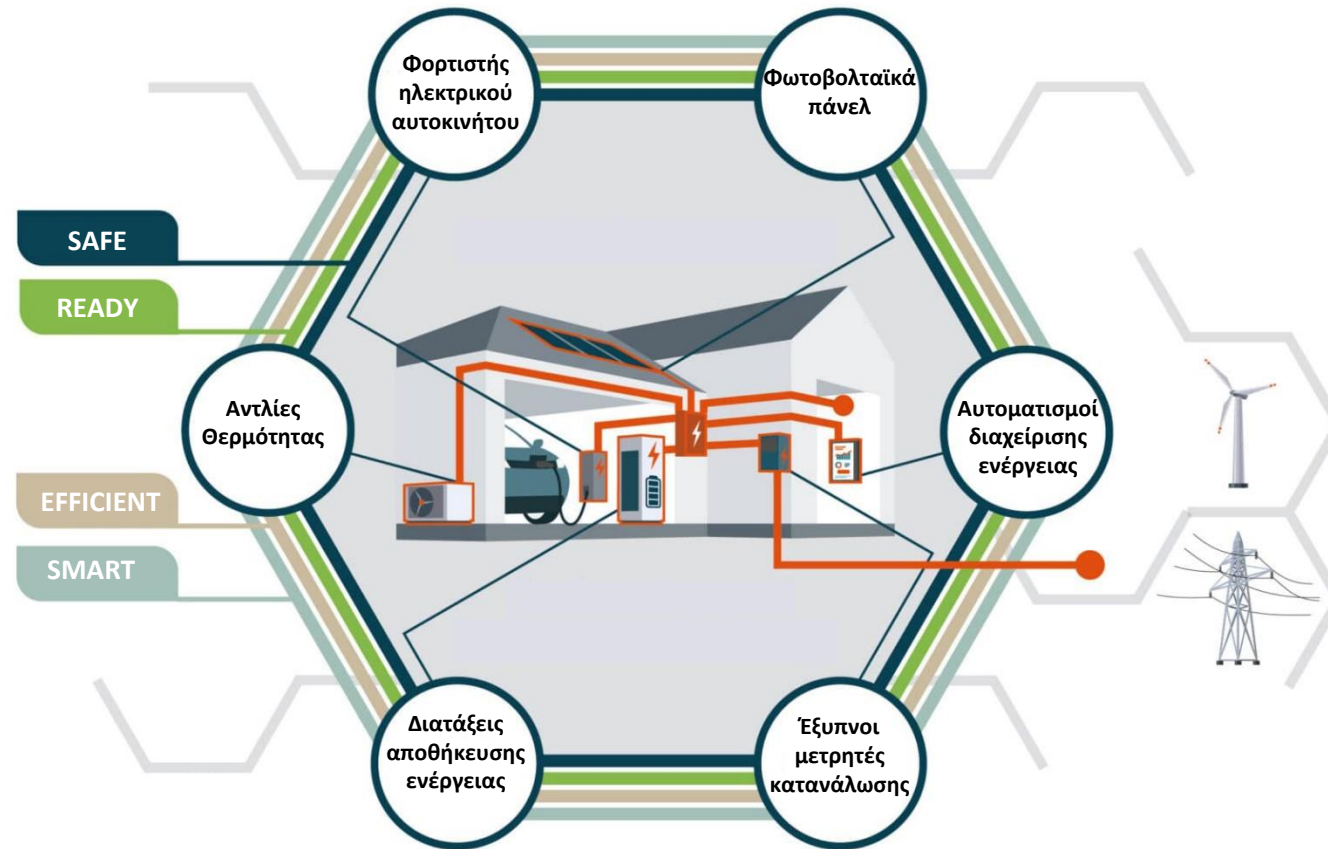
«Επί του παρόντος, οι περισσότερες λύσεις καθαρής ενέργειας είναι πιο ακριβές από τις υφιστάμενες και αυτό είναι πρόβλημα».

Laurence D. Fink, CEO Blackrock



«Βαθειά» Ενεργειακή Αναβάθμιση

- ✓ Οι βιομηχανικές και επαγγελματικές οργανώσεις σε όλη την Ευρώπη, αλλά και στελέχη της Ε.Ε. συμπεριλαμβανομένων και πολλών Ευρωβουλευτών, αγνοώντας πλήρως την αδυναμία της οικονομίας και της κοινωνίας να ανταποκριθούν στο κόστος των απαιτούμενων παρεμβάσεων, αξιώνουν και επιχειρούν να επιβάλλουν την ριζική ανακαίνιση (Deep Renovation) των υφισταμένων κτιρίων.



Electrical installations are the backbone of decarbonised buildings

The EPBD must make them safe, ready, efficient and smart

30% of domestic and 50% of domestic accidental fires have an electrical source.

132 million domestic electrical installations are obsolete. Renovation must anticipate electrification of heating and cooling, EV charging, storage and on-site renewables.

64 TWh energy (2% of electricity generated in the EU) is lost in behind-the-meter networks (in-building electrical installations).

Smart integration of highly efficient heat pumps, EV charging infrastructure, storage and renewable generation can contribute to an efficient and stable electrical grid via demand side flexibility.



Διαβατήρια Ανακαίνισης Κτιρίου

- ✓ **Μια ακόμη ψηφιακή καταχώρηση του κτιρίου** που θα περιλαμβάνει πληροφορίες για την ενεργειακή απόδοση του, και στην περίπτωση της σταδιακής εκτέλεσης των εργασιών αναβάθμισης, τα προτεινόμενα στάδια των παρεμβάσεων, το χρονοδιάγραμμα, το υπολογιζόμενο κόστος τους και άλλα σχετικά στοιχεία.



Μέτρα Στήριξης των Πολιτών

- ✓ Στο σχέδιο οδηγίας αναφέρεται ότι θα στηριχτούν οι πολίτες στην προσπάθειά τους να αναβαθμίσουν ενεργειακά τα ακίνητά τους, πλην όμως στη χώρα μας, είναι ανεπαρκέστατες οι δυνατότητές του κράτους να επιδοτήσει ουσιαστικά τους πολίτες του, οι οποίοι βαρύνονται με ληστρική φορολογία μισθωμάτων και ΕΝΦΙΑ.
- ✓ Το τραπεζικό σύστημα δεν έχει καμιά δυνατότητα να χρηματοδοτήσει μαζικά τη διαδικασία αυτή.
- ✓ Προγράμματα όπως το «Εξοικονομώ» αφορούν απειροελάχιστο τμήμα των πραγματικών αναγκών που δημιουργεί η οδηγία αυτή!



Οι Συνέπειες της Μη Συμμόρφωσης

- ✓ Σύμφωνα και με το αρχικό σχέδιο της Οδηγίας, οι εθνικές νομοθεσίες θα προβλέπουν ότι κτίρια και μεμονωμένες ιδιοκτησίες που δεν θα έχουν αναβαθμιστεί μέσα στα χρονικά πλαίσια, **δεν θα μπορούν να εκμισθωθούν σε νέο ενοικιαστή**, με αποτέλεσμα την περαιτέρω με μείωση των διαθέσιμων κατοικιών για εκμίσθωση.
- ✓ Σε περίπτωση πώλησης μη αναβαθμισμένου κτίσματος, **την υποχρέωση της εντός τακτής προθεσμίας αναβάθμισής του, θα αναλαμβάνει ο αγοραστής με το πωλητήριο συμβόλαιο**, με προφανή επίπτωση στο τίμημα της πώλησής του.
- ✓ Η υποχρέωση της αναβάθμισης θα αφορά και **όσους ιδιοχρησιμοποιούν** τα κτίριά τους.



Συμπέρασμα: Ανέφικτη και Καταστροφική η Εφαρμογή της Οδηγίας

- ✓ Από την ΠΟΜΙΔΑ και την Διεθνή Ένωση Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI) δεν αμφισβητείται η ανάγκη της ενεργειακής αναβάθμισης των υφισταμένων κτιρίων, αλλά η πραγματική δυνατότητα της οικονομίας και της κοινωνίας να ανταποκριθούν στην υπέρογκη δαπάνη και την άκαμπτη υποχρεωτικότητά της, που δεν θα απαξιώσουν μόνον την περιουσία των ανθρώπων, αλλά θα διαλύσουν και την ίδια τη ζωή τους, ιδιαίτερα των ηλικιωμένων, στους οποίους κυρίως ανήκουν τα παλαιά κτίρια...



Χρονοδιάγραμμα & Κύρια Σημεία της Οδηγίας Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων

Στράτος Παραδιάς

Δικηγόρος Αθηνών

Πρόεδρος ΠΟΜΙΔΑ και UIPI

www.pomida.gr www.paradias.gr