



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)  
Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 105 51 Αθήνα, τηλ. 210-32.13.211  
Τηλεφωνική Ενημέρωση: 210-32.28.500 Fax: 210-32.52.470  
**HELLENIC PROPERTY FEDERATION**  
15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE  
www.pomida.gr mail@pomida.gr



## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΗ ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΠΟΜΙΔΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΥΤΟΝΟΜΗΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Άρθρο 127 του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ Α166/3.11.2017): «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», από τον Πρόεδρο της ΠΟΜΙΔΑ Δικηγόρο κ. Στράτο Παραδιά και τον Ενεργειακό της Σύμβουλο Δρ. ΜΙΤ Απόστολο Ευθυμιάδη, Ηλεκτρολόγο Μηχανικό ΕΜΠ.

Προκειμένου να ενημερώσει τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες και διαχειριστές πολυκατοικιών για τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία αυτονόμησης ιδιοκτησιών από την κεντρική θέρμανση πολυκατοικιών, η ΠΟΜΙΔΑ επισημαίνει τα εξής:

Σύμφωνα με το πνεύμα της παραπάνω ρύθμισης, σκοπός της οποίας παραμένει η επίτευξη εξοικονόμησης ενέργειας, η απλή ανακοίνωση περί πρόθεσης αποσύνδεσης μιας ιδιοκτησίας από το κεντρικό σύστημα θέρμανσης της πολυκατοικίας, και η θετική ή αρνητική απόφαση της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας δεν αρκεί για να απαλλάξει τον ενδιαφερόμενο από τη συμμετοχή του στις κοινόχρηστες δαπάνες, αν δεν τηρηθούν και όλες οι υπόλοιπες προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος: Να υλοποιηθεί η πλήρης αποσύνδεση της ιδιοκτησίας από την κεντρική θέρμανση, η μόνωση των σωληνώσεων και η πλήρης εγκατάσταση και δυνατότητα λειτουργίας ενός νέου αυτόνομου συστήματος θέρμανσης της ιδιοκτησίας αυτής με το οποίο θα βελτιώνεται πράγματι η ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου σύμφωνα με τη παρ. 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987.

Αυτό θα πρέπει να διαπιστωθεί από το διαχειριστή του κτιρίου, ο οποίος, προς προάσπιση των συμφερόντων των υπολοίπων συνιδιοκτητών, προκειμένου να προχωρήσει στην απαλλαγή μιάς ιδιοκτησίας από τη συμμετοχή της στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης, έχει όχι απλώς έννομο συμφέρον, αλλά και υποχρέωση, να επαληθεύσει με κάθε κατάλληλο τρόπο, τόσο προληπτικά όσο και κατασταλτικά

α) την μελέτη ενεργειακής απόδοσης ή/και την παρεχόμενη τεκμηρίωση από πλευράς της αποσυνδεδεμένης ιδιοκτησίας περί της βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας του κτιρίου με την επέμβαση αυτή, και  
β) την πραγματοποίηση της πλήρους αποσύνδεσης της ιδιοκτησίας από το κεντρικό σύστημα της πολυκατοικίας, της μόνωσης των διερχομένων κοινόχρηστων σωληνώσεων και της εγκατάστασης και λειτουργίας του νέου αυτόνομου και ενεργειακά αποδοτικότερου συστήματος θέρμανσης.

Τα ανωτέρω είναι απόλυτα αναγκαία προς αποφυγή προσηματικών δηλώσεων συνιδιοκτητών προς το διαχειριστή περί δήθεν αποσύνδεσης οι οποίες μοναδικό σκοπό θα έχουν την απαλλαγή από τις σχετικές υποχρεώσεις προς τη διαχείριση του κτιρίου, χωρίς πραγματική πρόθεση αυτόνομης και δυνάμενης να λειτουργήσει -και μάλιστα με τρόπο ενεργειακά αποδοτικότερο- θέρμανσης.

Η άποψή μας είναι ότι πραγματική βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας και της εξοικονόμησης ενέργειας στις υπάρχουσες οικοδομές μπορεί να προέλθει κυρίως από την αλλαγή του καυσίμου των κεντρικών καυστήρων από πετρέλαιο σε φυσικό αέριο, ακόμη και με υποχρεωτικό χαρακτήρια για όσες οικοδομές έχουν την ευχέρεια σύνδεσης με το δίκτυο φυσικού αερίου, καθώς και με τον εκσυγχρονισμό των κεντρικών θερμάνσεων και όχι από την αυτονόμηση κάθε ιδιοκτησίας, η οποία θα έχει γενικότερες δραματικές συνέπειες για το επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων της πολυκατοικίας, το περιβάλλον αλλά για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, δεδομένου ότι ο λέβητας κεντρικής θερμάνσεως θα λειτουργεί πλέον με χαμηλότερα φορτία λόγω της αποχώρησης μερικών ιδιοκτησιών από αυτή, με αποτέλεσμα να υποβαθμίζεται έτσι ο βαθμός απόδοσης της εγκατάστασης.

Γι' αυτό, κάθε συνιδιοκτήτης που ενδιαφέρεται να αυτονομήσει την ιδιοκτησία του από το κοινόχρηστο σύστημα θέρμανσης της πολυκατοικίας οφείλει σύμφωνα με το νόμο, να τηρήσει την εξής αυτονόητη διαδικασία:

1. **Να ζητήσει εγγράφως** από το διαχειριστή της πολυκατοικίας τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου, με θέμα τη λήψη απόφασης για τη **μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, της ιδιοκτησίας του (κύριας μεμονωμένης ιδιοκτησίας)** στην οποία προτίθεται να τοποθετήσει ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου ή τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλου αυτόνομου συστήματος θέρμανσης. Σε πολυκατοικίες όπου δεν υπάρχει διαχειριστής ή αν ο διαχειριστής της πολυκατοικίας δεν συγκαλέσει εντός τριάντα (30) ημερών τη συνέλευση, ο ιδιοκτήτης συγκαλεί τη συνέλευση αναρτώντας πρόσκληση στην είσοδο του κτιρίου και καθορίζοντας τόπο συνεδρίασης εντός της πολυκατοικίας και ημερομηνία συνεδρίασης που πρέπει να απέχει τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες από την ημερομηνία ανάρτησης της πρόσκλησης.

2. **Να τεκμηριώσει εγγράφως** ότι η αλλαγή καυσίμου ή η ανεξάρτητη νέα μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με διαφορετικό τρόπο και καύσιμο βελτιώνουν την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου ή της αποσυνδεδεμένης ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.). Συγκεκριμένα ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να προσκομίσει και να καταθέσει στο διαχειριστή και τη Γενική Συνέλευση έγγραφη ενημέρωση για το ποιο αυτόνομο σύστημα θα εγκαταστήσει στην ιδιοκτησία του, με τα πλήρη τεχνικά χαρακτηριστικά του, ώστε να προκύπτει ότι το νέο σύστημα θα λειτουργεί ουσιαστικά αποδοτικότερα από ενεργειακή άποψη, ώστε πράγματι να βελτιώνει συνολικά την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου, όπως ο νόμος ρητά απαιτεί. Το τελευταίο πρακτικά σημαίνει ότι ο ενδιαφερόμενος συνιδιοκτήτης δεν απαλλάσσεται από τις υποχρεώσεις του προς τη συνιδιοκτησία αν δεν πληρούνται οι δύο προϋποθέσεις του νόμου: Η μετάβαση σε ΝΕΟ σύστημα ενεργειακά αποδοτικότερης θέρμανσης, και η ΠΛΗΡΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ και αδειοδότηση της εγκατάστασης του νέου συστήματος εφόσον αυτή απαιτείται, σε τρόπο που να είναι δυνατή η σύννομη λειτουργία του. Συνεπώς κατά την άποψή μας, ΔΕΝ πληροί τις προδιαγραφές του νέου νόμου η μετάβαση:
  - Από κεντρικό σύστημα πετρελαίου σε ατομικό σύστημα πετρελαίου.
  - Από κεντρικό σύστημα φυσικού αερίου σε ατομικό φυσικού αερίου, καθόσον η ατομική εγκατάσταση ουδέποτε μπορεί να θεωρηθεί ως αποδοτικότερη της κεντρικής-συλλογικής εγκατάστασης θέρμανσης ολόκληρου του κτιρίου, αφού όπως αναφέρεται ανωτέρω οδηγεί στην υποβάθμιση του βαθμού απόδοσης του λέβητα κεντρικής θέρμανσης.
3. Από κεντρικό σύστημα πετρελαίου ή αερίου σε οποιοδήποτε άλλο ατομικό σύστημα, όπως κλιματιστικά κλασσικού τύπου ή και inverter κλπ., πλην τηλεθέρμανσης, γεωθερμίας και των νέων υψηλής απόδοσης αντλιών θερμότητας.
4. **Να λάβει από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) του οικείου Δήμου** την κατ'άρθρο 29 παρ. 2 εδ. λ) απαιτούμενη «Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας» για την εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, και σε περίπτωση εγκατάστασης συστήματος φυσικού αερίου, την έγκριση της οικείας Εταιρίας Αερίου.
5. **Να αποσυνδέσει με δική του δαπάνη, ευθύνη και επιμέλεια** και κατά τρόπο που να μη θίγει τη θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών, την ιδιοκτησία του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία του και να τη συνδέσει αυτόνομα με το δίκτυο φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσει σε αυτήν αυτόνομο σύστημα θέρμανσης ως άνω.
6. **Να γνωστοποιήσει στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες** της πολυκατοικίας πριν από την έναρξη της εγκατάστασης του αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, την αποσύνδεσή του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, τον τρόπο όδευσης των σωληνώσεων της παροχής μέχρι την ιδιοκτησία του και το χρόνο έναρξης και την αναμενόμενη διάρκεια των εργασιών εγκατάστασης του νέου συστήματος. Για να μπορεί να αποδειχθεί, η γνωστοποίηση αυτή θα πρέπει να γίνει εγγράφως, τουλάχιστον με ανάρτηση σχετικής ανακοίνωσης στην είσοδο του κτιρίου και παράδοσής της προς το διαχειριστή του κτιρίου.
7. **Να εγκαταστήσει τον απαιτούμενο εξοπλισμό** σύμφωνα με τις προδιαγραφές ασφαλούς λειτουργίας των εγκαταστάσεων, όπως ορίζονται από τις κείμενες διατάξεις κατά περίπτωση, και να τον τοποθετήσει αποκλειστικά εντός της αυτονομώμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του. Οι σωληνώσεις της παροχής μπορεί να διέρχονται από την πρόσοψη του κτιρίου ή άλλους κοινόχρηστους χώρους του, σύμφωνα όμως με τους όρους των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων.
8. **Να εξακολουθήσει να συμμετέχει** στις κοινές δαπάνες προληπτικής συντήρησής του και στις τυχόν έκτακτες σχετικές δαπάνες, όπως στη δαπάνη αλλαγής καυστήρα και λέβητα του κτιρίου, είτε λόγω ανάγκης προσαρμογής τους στις μειωμένες απαιτήσεις λειτουργίας του συστήματος εξ αιτίας της αποσύνδεσης της ιδιοκτησίας του ως και τυχόν άλλων ιδιοκτησιών, είτε αργότερα λόγω παλαιώσής του.
9. **Αν έχει ήδη αποσυνδεθεί χωρίς τη σύμφωνη απόφαση της πλειοψηφίας** της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών οφείλει αφενός να τηρήσει όλες τις παραπάνω προϋποθέσεις και αφετέρου να εκπληρώσει όλες τις οικονομικές του υποχρεώσεις προς τη διαχείριση για τη θέρμανση του κτιρίου μέχρι και τον μήνα Οκτώβριο 2017.
10. **Αν έχει ήδη αποσυνδεθεί με την σύμφωνη απόφαση της πλειοψηφίας** της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών, συνεχίζει να απαλλάσσεται πλήρως από κάθε υποχρέωση.
11. **Ειδικά για την έγκριση εγκατάστασης νέας παροχής φυσικού αερίου, η σχετική διαδικασία έχει τα εξής στάδια:** Πρώτα ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτηση σύνδεσης και παροχής αερίου προς την Εταιρία Αερίου η οποία διαθέτει δίκτυο στην περιοχή του ακινήτου του. Στη συνέχεια ζητά από τον εγκαταστάτη της επιλογής του οικονομική προσφορά για το κόστος της εσωτερικής του εγκατάστασης και των απαιτούμενων συσκευών λειτουργίας. Ο μηχανικός του εγκαταστάτη εξετάζει την κατάσταση και τις ιδιομορφίες της υφιστάμενης εγκατάστασης και του ακινήτου και καταρτίζει τη σχετική μελέτη εσωτερικής εγκατάστασης και την υποβάλλει για έγκριση στην Εταιρία Αερίου. Μετά την έγκριση της μελέτης και την εγκατάσταση του μετρητή από την Εταιρία Αερίου, ο εγκαταστάτης θα κατασκευάσει την εσωτερική εγκατάσταση από το μετρητή έως τα σημεία χρήσης και θα τοποθετήσει τις απαραίτητες συσκευές για τη χρήση του φυσικού αερίου. Μετά την ολοκλήρωση της εσωτερικής εγκατάστασης ο ενδιαφερόμενος θα ζητήσει από την Εταιρία Αερίου να πραγματοποιήσει τον τελικό έλεγχο της εγκατάστασης περί αντοχής και στεγανότητας των σωληνώσεων και εξαρτημάτων φυσικού αερίου, μετά από τον οποίο θα αρχίσει η οριστική παροχή φυσικού αερίου στην νέα εγκατάσταση.