

Ρυθμίσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων , την κεντρική θέρμανση και την αυτόνομη θέρμανση με το νόμο 4495/2017.

Με το **άρθρο 127 του νόμου 4495/2017 (ΦΕΚ Α' 167/3.11.2017)** τροποποιούνται διατάξεις του **π.δ. 420/1987**, του **π.δ. της 27ης Σεπτεμβρίου/ 7ης Νοεμβρίου 1985** και του **ν. 4342/2015** και επέρχονται αλλαγές για τη δυνατότητα **αλλαγής συστήματος κεντρικής θέρμανσης, μόνιμης αποσύνδεσης από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης και για την εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης (αυτόνομη θέρμανση).**

A. Δυνατότητα αλλαγής συστήματος κεντρικής θέρμανσης .

Αλλαγές στη νομοθεσία για την εγκατάσταση του δικτύου φυσικών αερίων επέρχονται με την τροποποίηση της παρ.5 του **π.δ 420/1987**. Ειδικότερα:

Όπως , αναφέρεται και στην **αιτιολογική έκθεση του ν.4495/2017** το 2003 με την παρ. 4 του άρθρου 30 του νόμου **3175/2003** προστέθηκε διάταξη στο άρθρο 2 του **π.δ 420/1987** εισήχθη η δυνατότητα αλλαγής των συστημάτων κεντρικής θέρμανσης των συστημάτων που καταναλώνουν υγρά καύσιμα και η σύνδεση των πολυκατοικιών με το δίκτυο φυσικού αερίου με απόφαση της απόλυτης πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας κατά παρέκκλιση τυχόν αντίθετων διατάξεων των κανονισμών των σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Σύμφωνα με τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα στη νέα τροποποιημένη διάταξη, **για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας κτιρίων** τα οποία περιλαμβάνουν περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων των συνιδιοκτητών για την **αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης** και τη σύνδεση με το δίκτυο φυσικού αερίου ή την εγκατάσταση συστήματος τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλου συστήματος θέρμανσης λαμβάνονται, με την απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων του συνόλου των συνιδιοκτητών, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Σκοπός της τροποποίησης, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση, είναι η διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής της διάταξης στο πλαίσιο της γενικότερης πολιτικής για βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων με άμεσο αποτέλεσμα την επέκταση της δυνατότητας αλλαγής των συστημάτων θέρμανσης σε όλες τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το υπό εγκατάσταση νέο σύστημα θέρμανσης στην πολυκατοικία ή στην μεμονωμένη ιδιοκτησία είναι ενεργειακά αποδοτικότερο του υφιστάμενου.

Προϋπόθεση της ανωτέρω δυνατότητας για αλλαγή του συστήματος της κεντρικής θέρμανσης είναι να προκύπτει ότι η αλλαγή αυτή βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα του κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.),

Επιπλέον ορίζεται ότι με την ίδια πλειοψηφία, ήτοι με την απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων του συνόλου των συνιδιοκτητών λαμβάνεται κάθε άλλη σχετική απόφαση για την υλοποίηση και ρύθμιση τέτοιων αποφάσεων.

Χαρακτηριστικά ο νόμος ορίζει ότι η ως άνω πλειοψηφία είναι απαραίτητη ιδίως για την τροποποίηση ή αντικατάσταση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων θέρμανσης, την αλλαγή εξοπλισμού, τις επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου, την όδευση σωληνώσεων και αγωγών, την τοποθέτηση καπναγωγών και καπνοδόχων και εν γένει για κάθε απαραίτητη μεταρρύθμιση, μεταβολή ή επέμβαση στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, αφού όμως ληφθούν υπόψη και τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 2364/1995 .(παρ.1 άρθρο 127 ν. 4495/2017)

B. Μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης και τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης.

Αλλαγές όμως επέρχονται με το άρθρο 127 του νόμου 4495/2017 και για τα ζητήματα της **μόνιμης αποσύνδεσης από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης και την τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης.**

Σύμφωνα με τον προαναφερόμενο νόμο **3175/2003** με απόφαση της απόλυτης πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας μπορούσε να αποφασιστεί η αποσύνδεση μεμονωμένης ιδιοκτησίας από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης με χρήση υγρών καυσίμων και η σύνδεσή της με το δίκτυο φυσικού αερίου.

Σε αυτή δε την περίπτωση , οι αυτονομούμενες μεμονωμένες ιδιοκτησίες απαλλάσσονταν από τις δαπάνες λειτουργίας και τις έκτακτες δαπάνες του κεντρικού συστήματος θέρμανσης , σύμφωνα με την παρ 3.3.1 του άρθρου 1 του π.δ της 27^{ης} Σεπτεμβρίου /1985, όπως προστέθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 30 του νόμου 3175/2003.

Στη συνέχεια, με το **άρθρο 39 του ν. 4447/2016** (Α' 241) προστέθηκε παράγραφος 8 στο άρθρο 11 του ν. 4342/2015 (Α' 143), η οποία ορίζει ότι δεν απαιτείται προηγούμενη έγκριση ή απόφαση οργάνου ή ενημέρωση ή άδεια άλλης αρχής ή φορέα, πέραν των πιστοποιημένων φορέων παροχής ή εγκατάστασης όπου αυτό απαιτείται, για την τοποθέτηση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας ή ανεξάρτητων μονάδων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες καταναλωτών σε υφιστάμενα πριν από την έναρξη εφαρμογής του νόμου κτίρια, καθώς και σε όσα κτίρια ανεγερθούν μετά την έναρξη εφαρμογής αυτού.

Με τη νομοθετική αυτή προσθήκη επιχειρήθηκε να συμπληρωθεί το καθεστώς για την εγκατάσταση μετρητικών ή ρυθμιστικών διατάξεων ενέργειας και αυτόνομων συστημάτων θέρμανσης σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες πολυκατοικιών, προκειμένου να αντιμετωπιστούν σοβαρά κοινωνικά προβλήματα από την αδυναμία επαρκούς θέρμανσης χιλιάδων νοικοκυριών, την απαξίωση των ιδιοκτησιών πολιτών και τις αντεγκλήσεις μεταξύ συνιδιοκτητών.

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση , η προηγούμενη νομοθετική προσθήκη άφησε ατύχιστο το θέμα της κατανομής των δαπανών μετά την εγκατάσταση της ανεξάρτητης μονάδας θέρμανσης, δημιούργησε πολλά ερμηνευτικά ζητήματα και την ανάγκη για θεσμοθέτηση ενός πληρέστερου ρυθμιστικού πλαισίου.

Με βάση τη νέα διάταξη με την ίδια πλειοψηφία, η οποία απαιτείται για την **αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης** και ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής λαμβάνονται και οι αποφάσεις για τη **μόνιμη αποσύνδεση από το δίκτυο κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου κύριων μεμονωμένων ιδιοκτησιών στις οποίες οι**

ιδιοκτήτες τους προτίθενται να τοποθετήσουν ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσουν αυτόνομο σύστημα τηλεθέρμανσης ή γεωθερμίας ή αντλιών θερμότητας ή άλλο αυτόνομο σύστημα θέρμανσης.

Και στην περίπτωση αυτή πρέπει να προκύπτει ότι η ανεξάρτητη μόνιμη εγκατάσταση θέρμανσης βελτιώνει την ενεργειακή αποδοτικότητα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.Ε.Ν.Α.Κ.).

Αξίζει να σημειωθεί ότι η απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών **δεν είναι αναγκαία**, ανεξαρτήτως αν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών της οικοδομής, στην περίπτωση κατά την οποία η **τοποθέτηση ανεξάρτητης μόνιμης εγκατάστασης θέρμανσης** διενεργείται από κύριες μεμονωμένες ιδιοκτησίες σε υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες δεν έχουν εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης.

Γ. Διαδικασία σύγκλησης συνέλευσης από ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ι. Ακολούθως ρυθμίζεται ότι κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ανεξαρτήτως ποσοστού συνιδιοκτησίας και αντίθετης πρόβλεψης στον κανονισμό σχέσεων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, **μπορεί να ζητήσει εγγράφως από το διαχειριστή της πολυκατοικίας τη σύγκληση συνέλευσης** συνιδιοκτητών με θέμα τη λήψη απόφασης για την αλλαγή του συστήματος κεντρικής θέρμανσης ή την αποσύνδεση της ιδιοκτησίας του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, σύμφωνα με τα ανωτέρω αναφερόμενα.

Προβλέπεται η δυνατότητα σε πολυκατοικίες **όπου δεν υπάρχει διαχειριστής ή αν ο διαχειριστής της πολυκατοικίας δεν συγκαλέσει εντός τριάντα (30) ημερών τη συνέλευση**, ο ιδιοκτήτης να 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.

ιι. Μη λήψη απόφασης ή λήψη αρνητικής απόφασης της γενικής συνέλευσης

Εν συνεχεία ρυθμίζεται στο νόμο τί δυνατότητες έχει ο ιδιοκτήτης εάν η συνέλευση συνιδιοκτητών λάβει αρνητική απόφαση ή δεν λάβει απόφαση εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της πρώτης σύγκλησής της .

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης που ζήτησε τη σύγκλησή της δικαιούται, με δική του δαπάνη, ευθύνη και επιμέλεια και κατά τρόπο που να μη θίγει τη θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών.

α. να αποσυνδέσει την ιδιοκτησία του από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης που διέρχονται από την ιδιοκτησία του και

β. να τη συνδέσει αυτόνομα με το δίκτυο φυσικού αερίου ή να εγκαταστήσει σε αυτήν αυτόνομο σύστημα θέρμανσης κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987.

Ο απαιτούμενος εξοπλισμός εγκαθίσταται σύμφωνα με τις προδιαγραφές ασφαλούς λειτουργίας των εγκαταστάσεων, όπως ορίζονται από τις κείμενες διατάξεις κατά περίπτωση, και τοποθετείται εντός της

αυτονομούμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε χώρο που ανήκει στην κυριότητα ή στην αποκλειστική χρήση του ιδιοκτήτη.

Οι σωληνώσεις της παροχής μπορεί να διέρχονται από την πρόσοψη του κτιρίου ή άλλους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τους όρους των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων. Επιπρόσθετα ορίζεται ότι πριν από την έναρξη της εγκατάστασης αυτόνομου συστήματος θέρμανσης ο ιδιοκτήτης της αυτονομούμενης ιδιοκτησίας γνωστοποιεί στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας 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.

Δ. Απαλλαγή από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης.

Στη νέα νομοθετική διάταξη προβλέπεται και η απαλλαγή από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης. Ειδικότερα:

α. Οριζόντια ιδιοκτησία που αυτονομείται, είτε κατόπιν προηγηθείσας αρνητικής απόφασης γενικής συνέλευσης ή μη λήψης απόφασης εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της πρώτης σύγκλησής της απαλλάσσεται από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου, υποχρεούται όμως να συμμετέχει στις κοινές δαπάνες προληπτικής συντήρησής του και στις έκτακτες δαπάνες.(παρ.8 άρθρου 2 π.δ 420/1987)

Εξάλλου δίδεται η δυνατότητα με απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας να αποφασιστεί η πλήρης απαλλαγή των ιδιοκτησιών που αυτονομούνται.

β. Απαλλάσσονται από τις δαπάνες κατανάλωσης καυσίμου του συστήματος κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου χωρίς απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ίδιου προεδρικού διατάγματος .(παρ.3 του άρθρου 127 ν. 4495/2017)

Αυτό σημαίνει , με βάση τα διαλαμβανόμενα στην αιτιολογική έκθεση ότι για τις τακτικές δαπάνες συντήρησης του καυστήρα, αλλά και εάν στο μέλλον αποφασιστεί η αλλαγή του κεντρικού καυστήρα ή χρειαστεί να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί λόγω βλάβης το κεντρικό σύστημα θέρμανσης, ο ιδιοκτήτης που έχει αυτονομηθεί θα καταβάλει το ποσό που αναλογεί στην ιδιοκτησία του.

Στην περίπτωση αυτή, με την αποσύνδεση δεν πρέπει να θίγεται η θέρμανση των ιδιοκτησιών των λοιπών συνιδιοκτητών και, περαιτέρω, πρέπει να έχει γίνει μόνωση των σωλήνων της κεντρικής θέρμανσης στις ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί.

Η απαλλαγή σύμφωνα με τα ανωτέρω αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

γ. Τέλος η μη επιβάρυνση με δαπάνες λειτουργίας και έκτακτες δαπάνες κεντρικής θέρμανσης, εφαρμόζεται και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5

του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987. Η μη επιβάρυνση που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο αφορά σε δαπάνες που πραγματοποιούνται μετά τη θέση σε ισχύ του παρόντος νόμου.**(παρ.5 άρθρου 127 ν. 4495/2017).**

Τα προβλεπόμενα στην παράγραφο αυτή του άρθρου 127 αποτελούν , σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση, μεταβατική διάταξη για οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν αποσυνδεθεί από το σύστημα κεντρικής θέρμανσης με απόφαση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και έχουν συνδεθεί με το δίκτυο φυσικού αερίου ή έχει εγκατασταθεί σε αυτές αυτόνομο σύστημα θέρμανσης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του π.δ. 420/1987.