



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ. Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ. 106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Γεώργιος Ρούσκας

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 18^η

Αθήνα, 11 Μαΐου 2020

Αριθμ. Πρωτ. 209

Προς

Όλους τους συμβολαιογράφους της
χώρας

ΘΕΜΑ: *Επισκόπηση διατάξεων συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος Ν. 4685/2020 (Α' 92) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις»*

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

σας ενημερώνουμε ότι δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Α' 92 ο Ν. 4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις», στον οποίο περιλαμβάνονται διατάξεις συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος που παρουσιάζονται συνοπτικά στον Πίνακα που ακολουθεί.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας

ΝΟΜΟΣ 4685/2020 (Α' 92)

«Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις»

Συνοπτική παρουσίαση θεμάτων συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΔΙΑΤΑΞΗ	ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ	ΣΧΟΛΙΟ
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΔΑΣΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ	<p>«7. Εκτάσεις που έχουν απωλέσει το δασικό τους χαρακτήρα πριν τις 11.6.1975 λόγω επεμβάσεων που έλαβαν χώρα με βάση σχετική διοικητική πράξη, η οποία καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας, δεν χαρακτηρίζονται ως δάση ή δασικές εκτάσεις, «ή ως εκτάσεις των παραγράφων 5α ή 5β του άρθρου 3» κατά τη διαδικασία του άρθρου 14 του ν. 998/1979 και δεν κηρύσσονται αναδασωτέες».</p>	<p>β. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 αντικαθίσταται ως εξής:</p> <p>«7. Εκτάσεις που έχουν απωλέσει το δασικό τους χαρακτήρα πριν τις 11.6.1975 λόγω επεμβάσεων που έλαβαν χώρα με βάση σχετική διοικητική πράξη, η οποία καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας, δεν χαρακτηρίζονται ως δάση ή δασικές εκτάσεις ή ως εκτάσεις των παραγράφων 5α ή 5β του άρθρου 3, κατά τη διαδικασία του άρθρου 14 ή κατά τη διαδικασία κατάρτισης δασικού χάρτη ή αναμόρφωσης κυρωμένου δασικού χάρτη και δεν κηρύσσονται αναδασωτέες εφόσον διατηρούν τη χρήση που τους αποδόθηκε. Διοικητικές πράξεις του προηγούμενου εδαφίου είναι ιδίως: α. πράξεις που εκδόθηκαν στο πλαίσιο της αγροτικής νομοθεσίας, όπως: αποφάσεις Επιτροπών Απαλλοτριώσεων για το σύνολο των εκτάσεων των οποίων επελήφθησαν (κληροτεμάχια, εξαιρεθείσες υπέρ ιδιοκτητών</p>	<p>Αρ. 48 παρ. 1 β</p>

		<p>εκτάσεις, ιδιοκτησίες, διαθέσιμες και κοινόχρηστες εκτάσεις), διανομές και αναδασμοί για το σύνολο των εκτάσεων που αναφέρονται στα σχετικά κτηματολογικά διαγράμματα, άδειες ή αποφάσεις Υπουργού ή Νομάρχη για κάθε περίπτωση μεταβίβασης αγροτικών ακινήτων που έχουν αποδοθεί για γεωργική ή κτηνοτροφική χρήση, αμπελουργικά και ελαιουργικά κτηματολόγια και β. πράξεις που εκδόθηκαν με σκοπό τη βιομηχανική και τουριστική ανάπτυξη της χώρας, όπως απαλλοτριώσεις με σκοπό την εγκατάσταση βιομηχανικής ή τουριστικής μονάδας ή άδειες εγκατάστασης ή/και λειτουργίας βιομηχανικής ή τουριστικής μονάδας».</p>	
	<p>Για τις οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4030/2011, οι οποίες δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας μόνον για ακίνητα ή τμήματα αυτών που πληρούν τους όρους αρτιότητας σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας. Στις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση βεβαίωσης της οικείας δασικής αρχής για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης κατά τις διατάξεις του ν. 4030/2011".</p>	<p>γ. Το πέμπτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289) αντικαθίσταται ως εξής: «Για τις οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4030/2011 (Α' 249), οι οποίες δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί, ακόμη κι εάν δεν έχουν υλοποιηθεί, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας μόνον για ακίνητα ή τμήματα αυτών που πληρούν τους όρους αρτιότητας σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς κατά τον χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας».</p>	<p>Αρ. 48 παρ. 1 γ Στην περίπτωση αυτή θα απαιτείται η εκ νέου έκδοση βεβαίωσης της οικείας δασικής αρχής για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης κατά τις ισχύουσες διατάξεις.</p>

<p>1. Οι δασικές εν γένει εκτάσεις των παραγράφων 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289), που διέπονται από τις προστατευτικές διατάξεις αυτού, απεικονίζονται σε κατάλληλης κλίμακας αεροφωτογραφικό ή χαρτογραφικό υλικό, το οποίο, αφού συμπληρωθεί με τα φωτοερμηνευτικά στοιχεία των πρόσφατων και ιστορικών αεροφωτογραφιών, τις διοικητικές πράξεις και τα διαθέσιμα στοιχεία της δασικής υπηρεσίας, αποτελεί τον δασικό χάρτη.</p>	<p>2. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του ν. 3889/2010 (Α' 182) αντικαθίσταται ως εξής: «1. Οι δασικές εν γένει εκτάσεις των παραγράφων 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289), που διέπονται από τις προστατευτικές διατάξεις αυτού, απεικονίζονται σε κατάλληλης κλίμακας αεροφωτογραφικό ή χαρτογραφικό υλικό, το οποίο, αφού συμπληρωθεί με τα φωτοερμηνευτικά στοιχεία των πρόσφατων και ιστορικών αεροφωτογραφιών, τις διοικητικές πράξεις της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 6 και της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289) ή άλλες πράξεις που οδηγούν σε νόμιμη μεταβολή του δασικού χαρακτήρα εκτάσεων, καθώς και τα λοιπά διαθέσιμα στοιχεία της δασικής υπηρεσίας, αποτελεί τον δασικό χάρτη.»</p>	<p>Αρ. 48 παρ. 2 Διευρύνονται τα στοιχεία που λαμβάνει υπόψη του ο ΔΧ. Θετικό ότι περιλαμβάνονται σε αυτά και οι πράξεις που οδηγούν σε νόμιμη μεταβολή του δασικού χαρακτήρα εκτάσεων.</p>
<p>4. Με τις αντιρρήσεις προβάλλονται λόγοι που αφορούν αποκλειστικά και μόνο την αμφισβήτηση του χαρακτήρα ή της μορφής των εμφανιζόμενων στον δασικό χάρτη εκτάσεων.</p>	<p>3. Η παρ. 4 του άρθρου 15 του ν. 3889/2010 (Α' 182) αντικαθίσταται ως εξής: «4. Με τις αντιρρήσεις προβάλλονται λόγοι που αφορούν αποκλειστικά και μόνο στην αμφισβήτηση του χαρακτήρα ή της μορφής των εμφανιζόμενων στο δασικό χάρτη εκτάσεων, της ορθής απεικόνισης, εφαρμογής και ισχύος των πράξεων της Διοίκησης και της σύνομης αλλαγής χρήσης αυτών.»</p>	<p>Αρ. 48 παρ. 3 Διευρύνονται οι λόγοι των αντιρρήσεων κατά του ΔΧ, με αποτέλεσμα να καλύπτονται τα ζητήματα της μορφής της έκτασης και κυρίως της ορθής απεικόνισης και της εφαρμογής των διοικητικών πράξεων.</p>

1. Μετά τη μερική ή ολική κύρωση του δασικού χάρτη, δεν επιτρέπεται αναμόρφωσή του, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παραγράφου 5 άρθρου 19 του παρόντος.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η αναμόρφωση του κυρωμένου δασικού χάρτη με την προσθήκη ή διαγραφή των εκτάσεων που θα υπαχθούν ή θα πάψουν να υπάγονται στο δασικό νόμο, σύμφωνα με πράξεις των αρμοδίων οργάνων, που εκδίδονται κατ' εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας ή με δικαστικές αποφάσεις που κρίνουν επί των πράξεων αυτών, καθώς και με δικαστικές αποφάσεις επί τού ιδιοκτησιακού ζητήματος των εκτάσεων των περιπτώσεων 5α' και 5β' του άρθρου 3 του ν. 998/1979 όπως ισχύει, είτε με διοικητικές πράξεις που έπρεπε να συμπεριληφθούν στο δασικό χάρτη ή εσφαλμένα αποτυπώθηκαν κατά την κατάρτισή του και δεν απεικονίζονται σε αυτόν.

7. Το πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 αντικαθίστανται ως εξής:

«1. Μετά τη μερική ή ολική κύρωση του δασικού χάρτη η αναμόρφωσή του επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 8 και 8.α. του άρθρου 17 και της παραγράφου 5 του άρθρου 19 του παρόντος, καθώς και του επομένου εδαφίου. Οι κυρωμένοι δασικοί χάρτες αναμορφώνονται με την προσθήκη ή διαγραφή των εκτάσεων που θα υπαχθούν ή θα πάψουν να υπάγονται στον δασικό νόμο, σύμφωνα με πράξεις των αρμοδίων οργάνων, που εκδίδονται κατ' εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας ή με δικαστικές αποφάσεις που κρίνουν επί των πράξεων αυτών, καθώς και με δικαστικές αποφάσεις επί τού ιδιοκτησιακού ζητήματος των εκτάσεων των περιπτώσεων 5α' και 5β' του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289) όπως ισχύει, είτε με διοικητικές πράξεις της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 6 και της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 (Α' 289) που έπρεπε να συμπεριληφθούν στον δασικό χάρτη και δεν απεικονίζονται σε αυτόν ή εσφαλμένα αποτυπώθηκαν κατά την κατάρτισή του».

Αρ. 48 παρ. 7

Ολοκληρωμένη διατύπωση της αναμόρφωσης του ΔΧ.

4. «Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις.».

Για τη χορήγηση του πιστοποιητικού καταβάλλεται ειδικό τέλος υπέρ του εκδότη του πιστοποιητικού, του οποίου το ύψος, ο τρόπος καταβολής και είσπραξης και η διάθεση καθορίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 22 του παρόντος.

5. Στις πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγούμενης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους.

«Για περιοχές που στο δασικό χάρτη δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις. Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση

8. α. Μεταξύ του δεύτερου και του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 4 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 παρεμβάλλεται εδάφιο ως εξής:

«Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις».

ΑΜΕΣΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Αρ. 48 παρ. 8 α

Επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτων, όταν έχει εκδοθεί απόφαση της ΕΠΕΑ που τα κρίνει ως μη δασικά, αλλά δεν έχει κυρωθεί ο ΔΧ ως προς το ακίνητο αυτό. Με τον τρόπο αυτό απλοποιείται η διαδικασία για μεταβίβαση ακινήτων που δεν περιλαμβάνονται σε δασικούς χάρτες αλλά έχει εκδοθεί απόφαση της ΕΠΕΑ που τα κρίνει ως μη δασικά.

	<p>πρέπει να μνημονεύεται στις πράξεις που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους. Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μετεγγραφή των πράξεων αυτών στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.».</p>		
	<p>«Για περιοχές που στο δασικό χάρτη δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις.</p>	<p>β. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 αντικαθίσταται ως εξής: «Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας».</p>	<p>ΑΜΕΣΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ</p> <p>Αρ. 48 παρ. 8 β</p> <p>Κλείνει η «τρύπα» των αποδοχών κληρονομίας, για τις οποίες δεν απαιτείται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος.</p>

<p style="text-align: center;">ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΥΚΝΩΣΕΙΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Σε συμμόρφωση με την υπ' αρ. 685/2019 απόφαση του ΣτΕ, εντός χρονικού διαστήματος δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου αναρτώνται, σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 13 έως 17 του ν. 3889/2010 (Α' 182), οι δασικοί χάρτες των περιοχών που είχαν περιληφθεί εντός ιώδους περιγράμματος στα χαρτογραφικά υπόβαθρα και είχαν εξαιρεθεί από την ανάρτηση σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 3889/2010. Από το χρόνο της κατά τα ανωτέρω ανάρτησης εκκινούν οι προθεσμίες για την άσκηση των αντιρρήσεων που προβλέπονται στο άρθρο 15 του ν. 3889/2010. Οι διατάξεις των παρ. 4 έως 7 του άρθρου 23 του ν. 3889/2010 καταργούνται. - Ορίζεται νέο πεδίο εφαρμογής και διαδικασία υπαγωγής στις οικιστικές πυκνώσεις. 		<p style="text-align: center;">Αρ. 50-55</p> <p>Εισάγονται νέες ρυθμίσεις για τις οικιστικές πυκνώσεις.</p>
	<p>Με το Αρ. 56 Τροποποιούνται τα άρθρα 1 και 2 Ν. 4122/2013 που αφορούν στο σκοπό και τους ορισμούς.</p>		
<p style="text-align: center;">ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ</p>	<p>7. Οι ελάχιστες απαιτήσεις δεν εφαρμόζονται στις εξής κατηγορίες κτιρίων:</p> <p>α) μνημεία,</p> <p>β) κτίρια προστατευόμενα ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, όπως διατηρητέα και εντός παραδοσιακών οικισμών κτίρια, στο βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους,</p> <p>γ) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας,</p> <p>δ) βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, εργαστήρια,</p> <p>ε) προσωρινής χρήσης κτίρια που με βάση το σχεδιασμό τους η διάρκεια χρήσης τους δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη, αποθήκες, χώροι στάθμευσης οχημάτων, πρατήρια υγρών καυσίμων, κτίρια αγροτικών χρήσεων –πλην κατοικιών– με χαμηλές</p>	<p>7. Οι ελάχιστες απαιτήσεις δεν εφαρμόζονται στις εξής κατηγορίες κτιρίων:</p> <p>α) κτίρια προστατευόμενα ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, στον βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους,</p> <p>β) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας,</p> <p>γ) βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, αποθήκες,</p> <p>δ) προσωρινής χρήσης κτίρια που η διάρκεια χρήσης των οποίων με βάση το σχεδιασμό τους δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη, κτίρια αγροτικών χρήσεων –πλην κατοικιών– με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά</p>	<p style="text-align: center;">ΑΜΕΣΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ</p> <p style="text-align: center;">Αρ. 59</p> <p>Τροποποιείται το άρθρο 4 Καθορισμός των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης Καταγράφεται η παράγραφος 7 γιατί συνδέεται με το άρθρο 12 Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) που επίσης τροποποιείται εξ ολοκλήρου.</p>

	<p>ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτίρια –πλην κατοικιών– που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων,</p> <p>στ) μεμονωμένα κτίρια, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), για τα οποία ισχύουν μόνο οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν σε δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους.</p> <p>Εφόσον τα παραπάνω κτίρια των περιπτώσεων γ', δ' και ε' περιλαμβάνουν χώρους - τμήματα λειτουργικά ανεξάρτητα και αυτόνομα συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.), με χρήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ (όπως χώροι γραφείων, συνάθροισης κοινού, εμπορίου κλπ.), για τα τμήματα αυτά ισχύουν οι ελάχιστες απαιτήσεις.</p>	<p>κτίρια –πλην κατοικιών– που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων,</p> <p>ε) μεμονωμένα κτίρια, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), για τα οποία ισχύουν μόνο οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν σε δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους.</p> <p>Εφόσον τα παραπάνω κτίρια των περιπτώσεων β', γ' και δ' περιλαμβάνουν χώρους - τμήματα λειτουργικά ανεξάρτητα και αυτόνομα συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50τ.μ.), με χρήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος (όπως χώροι γραφείων, συνάθροισης κοινού, εμπορίου), για τα τμήματα αυτά ισχύουν οι ελάχιστες απαιτήσεις.»</p>	
	<p>Άρθρο 12</p> <p>Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)</p> <p>1. Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική:</p> <p>α) μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας».</p> <p>β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,</p> <p>γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας</p>	<p>Το άρθρο 12 του ν. 4122/2013 (Α' 42) αντικαθίσταται ως εξής:</p> <p>«Άρθρο 12</p> <p>Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)</p> <p>1. Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική:</p> <p>α) μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,</p> <p>β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,</p> <p>γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονά-</p>	<p>ΑΜΕΣΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ</p> <p>Αρ. 65</p> <p>Τροποποίηση του άρ. 12 ν. 4122/2013 Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) (βλ. και τροποποίηση της παρ. 7 του άρ. 4)</p>

μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς το Π.Ε.Α. και ο χρόνος ισχύος αυτού.

δ) κατά την μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς το Π.Ε.Α. και ο χρόνος ισχύος αυτού.»

ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό. Από τις 9 Ιουλίου 2015 το κατώτατο όριο των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων μειώνεται στα διακόσια πενήντα τετραγωνικά μέτρα (250 τ.μ.).

2. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη το ΠΕΑ ή αντίγραφο του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή.

3. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, γνωστοποιείται από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή η εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσης τους, όπως αυτή προκύπτει από τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), κατά παρέκκλιση από τις παραγράφους 1 και 2,

δασ μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α' 167) στην οποία περιλαμβάνεται υποχρεωτικώς το ΠΕΑ και ο χρόνος ισχύος αυτού,

δ) κατά τη μίσθωση **(μακροχρόνια, βραχυχρόνια, υπεκμίσθωση)** σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, μέχρι την ενεργοποίηση της Ταυτότητας του Κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α' 167) στην οποία περιλαμβάνονται υποχρεωτικώς το ΠΕΑ και ο χρόνος ισχύος αυτού,

ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των διακοσίων πενήντα τετραγωνικών μέτρων **(250 τ.μ.)**, τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό.

2. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη ή εκμισθωτή το ΠΕΑ ή αντίγραφο του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή.

3. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, γνωστοποιείται από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή η εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσής τους, όπως αυτή προκύπτει από τη Μελέτη Ενεργειακής

	<p>στον αγοραστή ή ενοικιαστή κατά περίπτωση. Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.</p> <p>4. Κατά τη διάθεση προς πώληση ή προς μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, που διαθέτει ΠΕΑ, απαιτείται η δήλωση του δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία), όπως αυτός προκύπτει από το ΠΕΑ, σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις.</p> <p>5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν μπορούν να αποκλειστούν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών.</p> <p>6. Από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου εξαιρούνται οι περιπτώσεις α', γ', δ', ε' και στ' της παραγράφου 7 του άρθρου 4.</p> <p>7. Η έκδοση ΠΕΑ σε κτιριακές μονάδες με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.) είναι υποχρεωτική από 1.1.2016.</p>	<p>Απόδοσης (ΜΕΑ), κατά παρέκκλιση από τις παραγράφους 1 και 2, στον αγοραστή ή ενοικιαστή κατά περίπτωση. Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, συνοδευόμενο από το πόρισμα του Ενεργειακού Επιθεωρητή του άρθρου 21.</p> <p>4. Κατά τη διάθεση προς πώληση ή προς μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, απαιτείται η δήλωση του δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία), όπως αυτός προκύπτει από το ΠΕΑ, σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις και καταχωρήσεις.</p> <p>5. Οι διατάξεις του παρόντος δεν μπορούν να αποκλειστούν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών.</p> <p>6. Από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος εξαιρούνται οι περιπτώσεις β' και ε' της παραγράφου 7 του άρθρου 4.</p> <p>7. Δεν εκδίδεται ΠΕΑ για τις εξής περιπτώσεις:</p> <p>α. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων που εμπίπτουν στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 7 του άρθρου 4.</p> <p>β. Για κάθε κατασκευή που δεν πληροί την έννοια του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας κατά τον ορισμό του άρθρου</p> <p>2. Σε κάθε περίπτωση, τα ανωτέρω βεβαιώνονται από Ενεργειακό Επιθεωρητή που έχει το δικαίωμα έκδοσης ΠΕΑ για το συγκεκρι-</p>	
--	---	--	--

		<p>μένο κτίσμα. 8. Κατά την έντυπη ή ηλεκτρονική δήλωση στην αρμόδια Δημόσια Αρχή μίσθωσης (μακροχρόνιας, βραχυχρόνιας, υπεκμίσθωσης) σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ καταχωρίζεται υποχρεωτικά σε αυτή.»</p>	
<p>ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ ΕΝΤΟΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ (ΑΡ. 116 Ν. 4495/2017) ΚΑΙ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΑΡ. 117 Ν. 4495/2017)</p>	<p>Άρθρο 71 Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 12 του ν. 4122/2013 (Α' 42) ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2021. 2. Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 14 και της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 4122/2013 ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2025. 3. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται το άρθρο 6 του ν. 4342/2015 (Α' 143), όπως ισχύει. <p>12. Μέχρι την συγκρότηση των ΠΕ.Σ.Α. του άρθρου 12, των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας του άρθρου 18, των ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. του άρθρου 22 και των Επιτροπών των παραγράφων 3 και 9 του άρθρου 116 και της παραγράφου 10 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017 (Α' 167), με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να καθορίζονται τα όργανα που ασκούν μεταβατικά τις αρμοδιότητες αυτών.</p>	<p>ΑΜΕΣΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ</p> <p>Αρ. 99 παρ. 12</p> <p>Δίδεται, προσωρινά, διέξοδος στο πρόβλημα που είχε δημιουργηθεί στις τακτοποιήσεις αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων εντός παραδοσιακών οικισμών (αρ. 116 Ν. 4495/2017) και σε διατηρητέα κτίρια (αρ. 117 Ν. 4495/2017)</p>	