

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)

Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 105 51 Αθήνα
Τηλεφωνική Ενημέρωση: 210-32.28.500 Fax: 210-321.80.55,

HELLENIC PROPERTY FEDERATION

15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE, Fax: +30-210-3218055

<http://www.pomida.gr>

e-mail: mail@pomida.gr



**ΣΩΜΑΤΕΙΑ-ΜΕΛΗ
ΣΕ ΟΛΗ ΤΗ ΧΩΡΑ**

Εισήγηση του προέδρου της ΠΟΜΙΔΑ κ. Στράτου Παραδιά
στην ημερίδα του ΚΑΠΕ 14-15 Οκτωβρίου 2004, με θέμα:
**“Προτάσεις βελτίωσης των κανονιστικών πλαισίων για την
προώθηση της ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων κατοικίας».**

Σε μία περίοδο διαρκών ανατιμήσεων των υγρών καυσίμων σε διεθνές επίπεδο, αλλά και σημαντικής επιβάρυνσης του φυσικού περιβάλλοντος, όπως η σημερινή, η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και ιδιαίτερα η ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων στα οποία ζούμε και εργαζόμαστε φαίνεται ως απολύτως επιβεβλημένη κατεύθυνση. Ωστόσο ο τρόπος οργάνωσης των πολυόροφων κτιρίων στη χώρα μας με το σύστημα της «οριζόντιας ιδιοκτησίας», αλλά πολύ περισσότερο το τεράστιο -ακόμα- κόστος των συστημάτων και των εγκαταστάσεων εξοικονόμησης ενέργειας, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι στην Ελλάδα η ιδιοκτησία δεν αποτελεί προνόμιο μίας οικονομικής ολιγαρχίας, αλλά λαϊκό κτήμα με μεγάλη διασπορά στην συντριπτική πλειοψηφία του πληθυσμού, καθιστά εξαιρετικά δυσχερή την διάδοση και την εξάπλωση των συστημάτων αυτών. Η Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α. εκπροσωπώντας τους ιδιοκτήτες ακινήτων σε όλη τη χώρα, επισημαίνει τα εξής:

ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Ο νόμος περί οριζοντίου ιδιοκτησίας ο οποίος διέπει τα περισσότερα παλιά και νέα πολυόροφα κτίρια θέτει πολύ αυστηρές προϋποθέσεις προκειμένου να μπορούν να υλοποιηθούν παρεμβάσεις που επηρεάζουν τη μορφή και τις εγκαταστάσεις του κτιρίου, οι οποίες φθάνουν μέχρι του σημείου να απαιτείται παμψηφία των συνιδιοκτητών για τη λήψη κάθε σχετικής απόφασης. Στην πράξη και δεδομένου του γεγονότος ότι οι σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών είναι συχνά τεταμένες αλλά και σε πολλές περιπτώσεις οι συνιδιοκτήτες είναι παντελώς άγνωστοι μεταξύ τους, η

εξασφάλιση παμψηφίας είναι απόλυτα αδύνατη ενώ προβληματική είναι και η ίδια η απλή πλειοψηφία. Οι ίδιες και μεγαλύτερες δυσκολίες θα προκύψουν βεβαίως και στην περίπτωση που θα πρέπει να επιδιωχθεί δικαστικά η είσπραξη από τη μειοψηφία ποσών που αποφασίστηκε να διατεθούν για την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου.

Είναι λοιπόν προφανές ότι το υπάρχον κανονιστικό πλαίσιο δεν ευνοεί τέτοιας έκτασης παρεμβάσεις σε υφιστάμενα κτίρια και κατά συνέπεια απαιτείται να νομοθετηθεί είτε ότι μια ευρεία πλειοψηφία -ακόμα και κατά παρέκκλιση του κανονισμού- μπορεί να αποφασίζει την υιοθέτηση και εφαρμογή μεθόδων ενεργειακής αναβάθμισης σε ολόκληρο το κτίριο, είτε -όπως στην περίπτωση του φυσικού αερίου- ότι καθένας ιδιοκτήτης μπορεί ανεξάρτητα από τους άλλους και με δική του δαπάνη, ευθύνη και επιμέλεια, να προχωρήσει σε εγκατάσταση τέτοιων συστημάτων στην δική του ιδιοκτησία, χωρίς να παρενοχλεί τις άλλες. Βεβαίως εάν τελικά προκριθεί η δεύτερη λύση θα πρέπει να διευκρινιστεί ποια είναι τα συστήματα που μπορεί να εφαρμοστούν σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες, και ποια μόνο σε όλο το κτίριο, όπως επίσης να προβλεφθούν ορισμένες ελάχιστες προδιαγραφές της εγκατάστασης αυτής, ώστε να μην θίγεται η αισθητική και η συνολική εξωτερική εμφάνιση του κτιρίου.

ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Στα υφιστάμενα κτίρια είναι καθαρά ουτοπικό να περιμένουμε ότι οι γενικές συνελεύσεις των πολυκατοικιών θα αποφασίσουν και στη συνέχεια θα συλλέξουν τα απαραίτητα χρήματα για την εγκατάσταση ενεργειακών συστημάτων. Είναι στην πράξη περισσότεροι εκείνοι που δεν μπορούν να συνειδητοποιήσουν το μελλοντικό και περιοδικό όφελος της εξοικονόμησης ενέργειας, σε σχέση με το σημαντικό εφάπαξ ποσό που θα πρέπει τώρα να εκταμιεύσουν και επενδύσουν προκειμένου να εγκατασταθεί ένα τέτοιο σύστημα. Οι συνιδιοκτήτες των κτιρίων αποτελούν δυστυχώς κατά κανόνα μια ετερόκλητη ομάδα, η οποία ακόμη και αν έχει την ευχέρεια να ανταποκριθεί οικονομικά στα βάρη, συχνά δεν έχει την κοινωνική ικανότητα της συναίνεσης και της συνενέργειας.

Είναι λοιπόν απολύτως σαφές πως αν δεν θεσμοθετηθούν πολύ ισχυρά φορολογικά και οικονομικά κίνητρα, που να ωθήσουν τους ίδιους τους εν δυνάμει ενδιαφερόμενους στην εγκατάσταση τέτοιων συστημάτων, με ταυτόχρονη σημαντική μείωση του κόστους εγκατάστασης, δεν πρόκειται να δούμε καμιά σοβαρή επέκταση των συστημάτων αυτών στα ήδη υπάρχοντα κτίρια. Στο παρελθόν μετά την εισαγωγή της τεχνολογίας των ηλιακών θερμοσιφώνων, το κράτος θέσπισε σειρά οικονομικών και

φορολογικών κινήτρων για την εγκατάσταση τέτοιων συστημάτων με αποτέλεσμα χιλιάδες κόσμος να επιλέξει την άγνωστη τότε λύση του ηλιακού θερμοσίφωνα, με τεράστιο όφελος δικό του αλλά και του κράτους από την εξοικονόμηση ενέργειας. Ωστόσο, ακόμα και σε αυτή την περίπτωση που είναι πλέον απολύτως γνωστή και συνειδητοποιημένη η οικονομία που εξασφαλίζει ο ηλιακός θερμοσίφοντας, η εγκατάστασή τους δεν είναι δεδομένη και αποφεύγεται στα περισσότερα καινούρια κτίρια λόγω κόστους, εφόσον πλέον έχουν καταργηθεί και τα κίνητρα που είχαν τότε θεσπιστεί. Τα κίνητρα που θα έπρεπε να προβλεφθούν πρέπει να κινούνται προς δύο κατευθύνσεις:

1. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ: Στην Ελλάδα, ελάχιστες επενδύσεις βελτίωσης κτιρίων γίνονται από φυσικά πρόσωπα -τα οποία αποτελούν και την συντριπτική πλειοψηφία των ιδιοκτητών- λόγω του γεγονότος ότι αυτά από την μια θα πρέπει να διαθέσουν μεγάλα ποσά στις βελτιώσεις αυτές -ιδίως σε όσες αφορούν την εξοικονόμηση ενέργειας- ενώ από την άλλη το κράτος τα φορολογεί σκληρά για το κόστος επένδυσής τους. Ως εκ τούτου, σαν ένα πρώτο μέτρο θα έπρεπε να προβλεφθεί η πλήρης έκπτωση του κόστους εγκατάστασης και συντήρησης των συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας από το φορολογητέο εισόδημα των φυσικών και νομικών προσώπων πέραν των ανωνύμων εταιριών, οι οποίες ούτως ή άλλως εκπίπτουν κάθε δαπάνη, ώστε ο κόσμος να συνειδητοποιήσει ότι το κράτος είναι δίπλα του και όχι απέναντί του στην εξοικονόμηση ενέργειας. Επιπλέον το κόστος των συστημάτων αυτών θα μπορούσε να μειωθεί σημαντικά -όχι μόνο για τον ιδιώτη, αλλά και για τον κατασκευαστή- από την μείωση ή ακόμα και την κατάργηση του Φ.Π.Α. στην αγορά και την εγκατάστασή τους.

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ: Τα φορολογικά κίνητρα από μόνα τους θα ήταν απολύτως αλυσιτελή, λόγω του γεγονότος ότι τα νοικοκυριά, χαμηλής και μεσαίας αγοραστικής δύναμης, τα οποία συναπαρτίζουν τις μεγάλες και ενεργοβόρες πολυκατοικίες των αστικών κέντρων, έχοντας ούτως ή άλλως χαμηλό εισόδημα -συχνά δε και αφορολόγητο- δεν μπορούν να καρπωθούν τις φορολογικές απαλλαγές, ενώ παράλληλα δεν έχουν και καμία δυνατότητα χρηματοδότησης των εγκαταστάσεων αυτών. Έτσι στην πράξη, αν το κράτος και η Ευρωπαϊκή Ένωση, δεν κατορθώσει να βρει πόρους για να χρηματοδοτήσει ολόκληρη, ή τουλάχιστο το μεγαλύτερο μέρος της δαπάνης εγκατάστασης συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας στα

υπάρχοντα κτίρια, κάθε σχετική προσπάθεια θα είναι καταδικασμένη σε απόλυτη αποτυχία, δεδομένου ότι δεν θα μπορεί να υπάρξει καμία βελτίωση στη συντριπτική πλειοψηφία των παλαιών και χαμηλού κόστους κατασκευής κτιρίων, τα οποία είναι περισσότερα και με τις μεγαλύτερες ανάγκες.

3. ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ ΣΕ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΚΑΙ ΧΡΗΣΤΗ: Η

όλη προσπάθεια αποβλέπει στην εξοικονόμηση μη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, και ως εκ τούτου στη μείωση της δαπάνης του χρήστη του κτιρίου για τέτοια ενέργεια. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι στις μισθωμένες κατοικίες ο ιδιοκτήτης θα επιβαρυνθεί με το κόστος της επένδυσης, ενώ ο κερδισμένος από τη μείωση των λογαριασμών κατανάλωσης ενέργειας θα είναι αποκλειστικά ο χρήστης του κτιρίου, δηλαδή ο ενοικιαστής του! Αυτό προβάλλει ακόμη πιο έντονο στα μεγάλα κτίρια που είναι μισθωμένα για επαγγελματική χρήση. Στις περιπτώσεις αυτές, είναι απόλυτα δίκαιο και λογικό να θεσμοθετηθεί ότι το βάρος των τυχόν υποχρεωτικών ενεργειακών μετατροπών στα υφιστάμενα κτίρια πρέπει να επιμερίζεται και τουλάχιστον στον επαγγελματία χρήστη του ακινήτου ο οποίος προστατεύεται για αρκετά χρόνια από το μισθωτήριο ή από το νόμο, κατά το μέτρο της ωφέλειάς του. Διαφορετικά ο δέσμιος ιδιοκτήτης θα αποτελέσει το θύμα της οποιασδήποτε πολιτικής για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας...