



Γεώργιος Ε. Ρόζης, Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π

Το πρόγραμμα *Εξοικονομώ κατ' οίκον II*, περιλαμβάνει επεμβάσεις στο κέλυφος και στα συστήματα του κτιρίου με σκοπό την ενεργειακή του αναβάθμιση κατά 40% με 70%.

Τα κτίρια που μπορούν να υπαχθούν στο πρόγραμμα αυτό είναι κτίρια **με κύρια χρήση κατοικία**. Αυτό σημαίνει ότι αν σε ένα κτίριο υπάρχουν χώροι με επαγγελματική χρήση ή γενικά χώροι άλλης χρήσης από κατοικία, τότε οι χώροι αυτοί δεν μπορούν να ενταχθούν στο πρόγραμμα αυτό και να επιδοτηθούν. Δεν σημαίνει όμως ότι τα τμήματα αυτά δεν μπορούν να αναβαθμιστούν μαζί με το υπόλοιπο κτίριο, αλλά αυτό θα γίνει μόνο με ίδια κεφάλαια του ιδιοκτήτη.

Τα κτίρια τώρα κατατάσσονται σε δύο βασικές κατηγορίες και ξεχωρίζουν από τον αριθμό των αυτοτελών τους ιδιοκτησιών, με την προϋπόθεση να έχει συσταθεί σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Έτσι κατατάσσονται σε **Μονοκατοικίες** όταν υπάρχει μία ιδιοκτησία σε όλο το κτίριο, και σε **Πολυκατοικίες** όταν υπάρχουν πολλές αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Εδώ πρέπει να γίνει διευκρίνιση ότι ένα κτίριο μονοκατοικίας μπορεί να έχει για παράδειγμα 3 ορόφους με τρία ανεξάρτητα οροφδιαμερίσματα. Αν όμως δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ώστε οι όροφοι αυτοί να αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, δεν μπορεί να θεωρηθεί το κτίριο αυτό ως πολυκατοικία, αλλά εντάσσεται στην μονοκατοικία.

Σημαντική επισήμανση τώρα είναι ότι όταν στο κτίριο υπάρχουν και άλλες χρήσεις διαφορετικές από αυτή της κατοικίας, οι χρήσεις αυτές θα πρέπει να περιορίζονται στην στάθμη του ισόγειου / ημιυπογείου και ημιορόφου. Δεν θα πρέπει δηλαδή να συνυπάρχουν χρήσεις και στους άλλους ορόφους, γιατί στην περίπτωση αυτή η κατοικία δεν θα γίνει επιλέξιμη.

Στην μονοκατοικία τώρα θέλει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή καθότι δεν μπορεί να γίνει επιλογή μόνο για το ένα τμήμα (π.χ. για το ένα οροφδιαμέρισμα), αλλά οι επεμβάσεις θα γίνουν για το σύνολο του κτιρίου που έχει χρήση κατοικίας. Στον οδηγό του προγράμματος στο σημείο αυτό αναφέρει για το τμήμα του κτιρίου που αφορά στην μοναδική κατοικία, και όχι σε τμήμα κτιρίου που αφορά κατοικία.

Στην πολυκατοικία τώρα μπορεί να γίνει ένταξη για το σύνολο του κτιρίου όπου έχει χρήσεις κατοικίας ή μόνο για ένα αυτοτελές διαμέρισμα. Στην περίπτωση όμως που αφορά το σύνολο της πολυκατοικίας η διαδικασία είναι λίγο πιο πολύπλοκη. Θα πρέπει κατ' αρχήν να

υπάρξει απόφαση της γενικής συνέλευσης για αυτό, καθώς και για το ποιες επεμβάσεις θα γίνουν τόσο στα κοινόχρηστα τμήματα και συστήματα του κτιρίου, όσο και στο κέλυφος αυτού συνολικά (πχ η κατασκευή στέγης). Από την συνέλευση θα οριστεί και ο εκπρόσωπος του συνόλου των διαμερισμάτων για την υποβολή της αίτησης. Με μέριμνα του εκπροσώπου θα εκδοθεί ΠΕΑ για το σύνολο του κτιρίου με χρήση κατοικίας, και οι επεμβάσεις που θα εγκριθούν από το πρόγραμμα θα πρέπει να αφορούν αποκλειστικά στις εργασίες που έχουν εγκριθεί από την γενική συνέλευση της πολυκατοικίας . Ακολούθως ο κάθε ιδιοκτήτης διαμερίσματος της πολυκατοικίας αν το επιθυμεί υποβάλλει ξεχωριστή αίτηση που αφορά την δική του ιδιοκτησία, και για εργασίες που είναι εκτός αυτών της αποφάσεως της γενικής συνέλευσης. Εδώ όμως και λόγω ότι η κάθε ιδιοκτησία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί των κοινοχρήστων τότε η δαπάνη θα επιβαρύνει όλους τους ιδιοκτήτες είτε αυτοί θα συμμετάσχουν στο πρόγραμμα είτε όχι,

Οι αιτήσεις των διαμερισμάτων της προηγούμενης περίπτωσης, θα πρέπει να γίνουν μετά την αίτηση και την έγκριση αυτής για το σύνολο της πολυκατοικίας. Με την υποβολή τους στο σύστημα θα συνδεθούν αυτόματα με την αίτηση της πολυκατοικίας.

Κριτήρια που πρέπει να ικανοποιεί το κτίριο ή η κτιριακή μονάδα.

- **Κριτήριο 1^ο** : **Θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία** όπως προκύπτει από το Ε1 του προσώπου που το χρησιμοποιεί. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, θα πρέπει ο ενοικιαστής να δηλώνει το διαμέρισμα ως την κύρια κατοικία του. Βέβαια αυτό πιθανώς να δημιουργήσει προβλήματα σε πολυκατοικίες, αφού όταν γίνει η υποβολή της αίτησης από τον εκπρόσωπο θα πρέπει να δηλώνεται ότι οι κατοικίες είναι κύρια κατοικία. Εδώ ίσως θα πρέπει να υπάρξουν διευκρινήσεις
- **Κριτήριο 2^ο** : **Το κτίριο ή κτιριακή μονάδα ως έχει θα πρέπει να υφίσταται νόμιμα.** Αυτό σημαίνει ότι είτε θα πρέπει να έχει οικοδομική άδεια ή να προϋφίσταται του έτους 1955 ή να έχει εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με κάποιον από τους νόμους 720/77 και 1337/83, είτε να έχει υπαχθεί στις διατάξεις των νόμων περί αυθαιρέτων, και συγκεκριμένα στον 3843/3010, 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017. Σύμφωνα με διευκρίνιση που γίνεται στον οδηγό, στις περιπτώσεις υπαγωγής στους νόμους αυτούς θα πρέπει να έχει εξοφληθεί το σύνολο του ειδικού προστίμου. Αν τώρα εξετάζοντας το κτίριο διαπιστωθεί ότι υπάρχουν αυθαιρεσίες θα πρέπει να γίνει πρώτα υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4495/2017. Ένα επί πλέον όφελος από αυτό είναι ότι εφόσον γίνει ενεργειακή αναβάθμιση τότε το πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος των εργασιών αυτών και μέχρι το 50% του προστίμου. Όμως εδώ υπάρχει και μια αναντιστοιχία με την υποχρέωση ότι θα πρέπει να εξοφληθεί το πρόστιμο για να γίνει ένταξη στον πρόγραμμα.

Εδώ κατά την γνώμη μου θα πρέπει να υπάρξει διαφορετική αντιμετώπιση στις περιπτώσεις αυτές γιατί είναι αδύνατο κάποιος και να υπαχθεί στον ν. 4495/2017 και να προβεί σε επεμβάσεις με ίδια κεφάλαια όπου στην ουσία του έχουν αφαιρέσει την δυνατότητα ένταξης στο πρόγραμμα.

Εδώ πιστεύω ότι θα πρέπει να γίνει το εξής : α). Να γίνει πρώτα η υπαγωγή στο ν. 4495/2017 με την πληρωμή του παραβόλου, β). να γίνει το ΠΕΑ και να καθοριστούν οι επεμβάσεις. Από το σημείο αυτό και μετά και σύμφωνα με το πρόγραμμα, ότι δαπάνη θα γίνει αναγνωρίζεται ως επιλέξιμη, θα μπορεί να επιχορηγηθεί δηλαδή. Ακολούθως να δοθεί το ποσό από τα ίδια κεφάλαια για την υλοποίηση των αντίστοιχων επεμβάσεων και αυτά τα έξοδα να περαστούν στο σύστημα των αυθαιρέτων για να αφαιρεθούν κατά το αντίστοιχο ποσό που προβλέπει ο νόμος 4495/2017. Μετά και αφού εξοφληθεί το πρόστιμο και περαιωθεί η δήλωση μπορεί να γίνει η αίτηση στο πρόγραμμα και αφού εγκριθεί μπορούν να ακολουθηθούν όλα τα βήματα αυτού. Ούτως ή άλλως και στο πρόγραμμα πρώτα θα καλυφθούν εργασίες με τα ίδια κεφάλαια και μετά θα δοθεί η όποια επιχορήγηση. Το κρίσιμο εδώ είναι να μπορούν να διατεθούν τα ποσά που απαιτούνται για την ρύθμιση και για τα ίδια κεφάλαια.

- Κριτήριο 3^ο : Το κτίριο ή κτιριακή μονάδα να μην έχει κριθεί κατεδαφιστέο.
- Κριτήριο 4^ο : Θα πρέπει να διενεργηθεί Ενεργειακή Επιθεώρηση στην οποία θα γίνει κατάταξη του κτιρίου ή κτιριακής μονάδας με βάση την ενεργειακή του κατάσταση. Για να είναι επιλέξιμο το κτίριο ή κτιριακή μονάδα θα πρέπει η κατάταξή του να είναι **κατηγορίας Δ και μικρότερη**. Έτσι κατηγορίες Α+,Α,Β+,Β και Γ μένουν εκτός. Στο ΠΕΑ που θα εκδοθεί θα γίνουν και οι προτάσεις για τις απαραίτητες επεμβάσεις που θα πρέπει να γίνουν για την ενεργειακή αναβάθμιση και οι οποίες θα πρέπει να βελτιώνουν την ενεργειακή συμπεριφορά του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας κατά 40% για τις κατηγορίες 1&2 και κατά 70% για τις υπόλοιπες κατηγορίες. Οι κατηγορίες αυτές ορίζονται παρακάτω.
- Κριτήριο 5^ο : Το κτίριο ή κτιριακή μονάδα θα πρέπει να ανήκει σε **φυσικό πρόσωπο** και όχι σε νομικό πρόσωπο.

Ποιος υποβάλλει την αίτηση στο πρόγραμμα

Η αίτηση γίνεται από τον ιδιοκτήτη είτε αυτός έχει την πλήρη ή την ψιλή κυριότητα, αλλά και από τον επικαρπωτή. Στα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα την αίτηση την υποβάλλει μόνο αυτός που καρπώνεται του μισθίου (ο ιδιοκτήτης κατά πλήρη κυριότητα ή ο επικαρπωτής), αλλά στην περίπτωση αυτή δεν μπορεί να γίνει η χρήση της αύξησης της επιδότησης λόγω

προστατευμένων μελών όπως θα δούμε παρακάτω, αλλά και το ύψος της ενίσχυσης δεν μπορεί να υπερβεί τις 80.000 € για το σύνολο των αιτήσεων του.

Η αίτηση γίνεται ανά ιδιοκτησία και μπορεί να είναι μόνο μία. Δεν μπορεί να γίνει υποβολή της ίδιας αίτησης από τον κάθε συγκύριο γιατί τότε θα απορριφθεί το σύνολο των αιτήσεων. Το ίδιο ισχύει και για την περίπτωση της πολυκατοικίας.

Το ίδιο όμως πρόσωπο μπορεί να υποβάλλει πολλαπλές αιτήσεις για διαφορετικές ιδιοκτησίες εφόσον οι ιδιοκτησίες αυτές αφορούν πολυκατοικία.

Στην αίτηση δεν μπορούν να υποβληθούν ιδιοκτησίες που είχαν ενταχθεί στο πρόγραμμα εξοικονομώ 2007-2013. Αν οι ιδιοκτησίες αυτές είναι σε πολυκατοικία τότε οι επεμβάσεις που είχαν γίνει στο πρώτο πρόγραμμα δεν μπορούν να συμπεριληφθούν στο παρών πρόγραμμα.

Ποσοστό επιδότησης

Το ποσοστό που δικαιούται κάποιος καθορίζεται από την κατηγορία που υπάγεται αναλόγως των εισοδηματικών του κριτηρίων. Το εισόδημα που θα ληφθεί υπ' όψη είναι αυτό που στο εκκαθαριστικό σημείωμα αναφέρεται ως *εισόδημα επιβολή εισφοράς αλληλεγγύης*. Αυτό προκύπτει από την τελευταία εκκαθαριστική δήλωση που αφορά το έτος που θα υποβάλλει την αίτηση. Στην περίπτωση που η αίτηση θα υποβληθεί στην περίοδο υποβολής δηλώσεων εισοδήματος, τότε θα πρέπει να ολοκληρωθεί η φορολογική δήλωση και να εκκαθαριστεί, πριν γίνει η αίτηση στο πρόγραμμα. Οι εισοδηματικές κατηγορίες τώρα φαίνονται στον παρακάτω πίνακα όπου δίνονται και τα ποσοστά επιδότησης.

Για τους άγαμους εφαρμόζεται το ατομικό εισόδημα, ενώ για έγγαμους και μονογονεϊκές οικογένειες εφαρμόζεται το οικογενειακό εισόδημα. Αν την αίτηση την υποβάλλει εξαρτώμενο τέκνο σε «οικογενειακή» δήλωση τότε λαμβάνεται υπ' όψη το οικογενειακό εισόδημα. Ως οικογενειακό εισόδημα είναι αυτό που προκύπτει αθροίζοντας τις φορολογικές δηλώσεις όλων των μελών της οικογένειας που υποβάλλουν τέτοια δήλωση,

Κατηγορία	Ατομικό εισόδημα	Οικογενειακό εισόδημα	Βασικό ποσοστό επιχορήγησης	Αύξηση της επιχορήγησης ανά εξαρτώμενο τέκνο	Μέγιστο ποσοστό επιχορήγησης
1	< 10.000 €	< 20.000 €	60%	5%	70%
2	10.001 – 15.000 €	20.001 – 25.000 €	50%	5%	70%
3	15.001 – 20.000 €	25.001 – 30.000 €	40%	5%	70%
4	20.001 – 25.000 €	30.001 – 35.000 €	35%	5%	70%
5	25.001 – 30.000 €	35.001 – 40.000 €	30%	5%	50%
6	30.001 – 35.000 €	40.001 – 45.000 €	25%	5%	50%

7	35.001 – 40.000 €	45.001 – 50.000 €	0%	0%	0%
---	-------------------	-------------------	----	----	----

Όπως προκύπτει και από τον παραπάνω πίνακα το μέγιστο ποσοστό της επιχορήγησης δεν είναι 100%. Αυτό σημαίνει ότι το υπόλοιπο ποσοστό θα πρέπει να καλυφθεί με ίδια κεφάλαια. Για παράδειγμα στην κατηγορία 1 αν το ποσοστό της επιχορήγησης είναι 70% τότε το υπόλοιπο 30% θα πρέπει να καλυφθεί από τον ιδιώτη είτε με δικά του κεφάλαια είτε με χορήγηση δανείου όπου θα επιδοτηθεί το επιτόκιο. Αυτό είναι και το όφελος της κατηγορίας 7 όπου η αίτηση αν και δεν επιχορηγείται θα επιδοτηθεί όσον αφορά το επιτόκιο.

Σε κάθε περίπτωση όμως θα πρέπει να γνωρίζετε ότι για να καταβληθεί το ποσοστό της επιχορήγησης θα πρέπει πρώτα να καλυφθούν τα έξοδα με τα ίδια κεφάλαια.

Για τις πολυκατοικίες η κατάταξη θα γίνει είτε ανά ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των επιλέξιμων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή αν το 50% των ιδιοκτησιών κατατάσσεται στην κατηγορία 1,2 και 3 τότε οι υπόλοιπες ιδιοκτησίες κατατάσσονται στην κατηγορία 4 ενώ όσες ιδιοκτησίες ξεπερνούν τα όρια της κατηγορίας 7 θα ενταχθούν σε αυτή.

Ίδια κεφάλαια μέσω δανεισμού.

Εδώ δίνεται η δυνατότητα να ληφθεί δάνειο από Τράπεζα με επιτόκιο 4% το οποίο όμως επιδοτείται. Δεν πληρώνεται δηλαδή τοκοχρεωλύσιο από τον ωφελούμενο. Έτσι το δάνειο θα είναι άτοκο, και θα έχει διάρκεια για 4 ως 6 χρόνια, με μηνιαία σταθερή δόση. Δεν θα περιλαμβάνει εμπράγματα εγγυήσεις και θα μπορεί να εξοφληθεί πρόωρα χωρίς ποινή. Αυτό το όφελος του άτοκου δανεισμού είναι βασικά το κίνητρο της κατηγορίας 7.

Πως προκύπτει το συνολικό ποσό της επιχορήγησης

Εδώ θα πρέπει να πούμε ότι δαπάνες για επεμβάσεις αρχίζουν να έχουν ισχύ ως επιλεξιμότητα την ημερομηνία έκδοσης του ΠΕΑ. Αν όμως το σύνολο αυτών έχει περατωθεί πριν την υποβολή της αίτησης τότε δεν θα ληφθούν υπ' όψη και στην ουσία η επιχορήγηση θα χαθεί. Δηλαδή αν και δίνεται η δυνατότητα να ξεκινήσουν οι επεμβάσεις μετά την έκδοση του ΠΕΑ καλό θα είναι να γίνει πρώτα υποβολή και έγκριση της αίτησης για να ξεκινήσουν αυτές, εκτός και αν υπάρχει αυθαίρετο τμήμα που θα πρέπει να τακτοποιηθεί πρώτα όπως αναλύσαμε και νωρίτερα.

Το συνολικό ύψος του προϋπολογισμού των επεμβάσεων θα πρέπει να είναι μέχρι 25.000 €. Δεν γνωρίζω πως έχει υιοθετηθεί το όριο αυτό, αλλά θεωρώ ότι υπάρχει για να μπορεί να εκδοθεί έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις οικοδομικές εργασίες και όχι κανονική άδεια. Τουλάχιστον στον ν. 4495/2017 αυτό το όριο έχει θεσπιστεί για την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

Στο κόστος αυτό τώρα υπολογίζεται το κόστος εργασίας και υλικών, και όταν αναφέρεται εργασία εννοείται το σύνολο αυτής. Για παράδειγμα στην αντικατάσταση των κουφωμάτων περιλαμβάνεται τόσο η αποξήλωση, η αγορά και η τοποθέτηση νέου κουφώματος αλλά και η αποκατάσταση από τυχόν ζημιές που θα προκληθούν. Στο κόστος επίσης συμπεριλαμβάνεται ο ΦΠΑ και η εργοδοτική δαπάνη του ΙΚΑ.

Όμως το παραπάνω όριο δεν είναι το μοναδικό. Θα πρέπει επίσης το μοναδιαίο κόστος (προϋπολογισμός επεμβάσεων / επιφάνεια ακινήτου) να μην ξεπερνάει τα 250,00 €/m². Στις πολυκατοικίες θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στον προϋπολογισμό και η αναλογία της δαπάνης που γίνεται στο κοινόχρηστο τμήμα της πολυκατοικίας, και αυτό αφορά τις επί μερους αιτήσεις των ιδιοκτησιών.

Έτσι με βάση το ύψος του προϋπολογισμού των εργασιών και του ύψους της επιχορήγησης καθορίζεται το ποσό αυτής. Στο ποσό αυτό προστίθενται το κόστος των Ενεργειακών Επιθεωρήσεων και η αμοιβή συμβούλου αν χρησιμοποιηθεί, αλλά και οι τυχόν αδειοδοτήσεις και μελέτες. Τα ποσά αυτά θα δοθούν σε ξεχωριστό πίνακα και για τον λόγο αυτό δεν αναλύονται εδώ.

Έτσι το συνολικό ποσό της επιχορήγησης προκύπτει αθροιστικά από τις επιλέξιμες δαπάνες και τις παραπάνω αμοιβές.

Ποιες είναι οι επιλέξιμες παρεμβάσεις

- 1. Αντικατάσταση κουφωμάτων.** Αφορά μόνο τα κουφώματα που επηρεάζουν ενεργειακά το κέλυφος του κτιρίου και όχι άλλα κουφώματα. Σε μια πολυκατοικία και σε ένα διαμέρισμα δεν επιλέγεται η αλλαγή της εξώπορτας. Εδώ στο κόστος συμπεριλαμβάνεται η πλήρης εργασία αποξήλωσης-τοποθέτησης και αποκατάστασης. Τα νέα κουφώματα θα πρέπει να ικανοποιούν τις συνθήκες KENAK και να έχουν επίσημη πιστοποίηση για τον συντελεστή U. Θα πρέπει επίσης να φέρουν σήμανση της ΕΕ CE. Στα κουφώματα δεν περιλαμβάνονται εξώφυλλα και ρολά.
- 2. Τοποθέτηση μόνιμων ή κινητών συστημάτων σκίασης.** Εδώ περιλαμβάνονται κάθε κατασκευή που χρησιμοποιείται για σκίαση (τέντα, στέγαστρο κλπ) αλλά και τα ρολά και εξώφυλλα των κουφωμάτων.
- 3. Τοποθέτηση// αναβάθμιση θερμομόνωσης του κελύφους.** Ως κέλυφος του κτιρίου θεωρείται η εξωτερική επιφάνεια που έρχεται σε επαφή με τον αέρα, όπως τοίχοι, στέγες και δάπεδα pilotis. Το αναβαθμισμένο κέλυφος τώρα θα πρέπει να ικανοποιεί τους συντελεστές που καθορίζονται από τον KENAK. Δεν αρκεί δηλαδή βελτίωση της ενεργειακής συμπεριφοράς, αλλά θα πρέπει τα U του κελύφους να είναι μικρότερα των

ορίων που θέτει ο ΚΕΝΑΚ. Όμως εδώ υπάρχει το ερώτημα αν θα πρέπει και το U όλου του κτιρίου να είναι μικρότερο του επιτρεπόμενου U βάση ΚΕΝΑΚ. Νομίζω ότι ίσως χρειάζεται μια διευκρίνιση στο σημείο αυτό.

4. **Αναβάθμιση συστήματος θέρμανσης/ψύξης.** Εδώ περιλαμβάνεται το σύνολο του συστήματος θέρμανσης πλην της δεξαμενής πετρελαίου και των καλοριφέρ. Η επέμβαση αυτή αφορά την εγκατάσταση νέου ή αντικατάσταση υφισταμένου δικτύου είτε αυτό είναι κεντρικό είτε ατομικό σύστημα θέρμανσης, με σύστημα θέρμανσης πετρελαίου/φυσικού αερίου/υγραερίου/βιομάζας/αντλιών θερμότητας και Σ.Η.Θ.Υ.Α. Στην επέμβαση αυτή κατά την γνώμη μου μπορούν να μπουν και διαμερίσματα πολυκατοικίας όταν η επέμβαση γίνεται μεμονωμένα για να τοποθετήσουν ατομικό σύστημα θέρμανσης και να αποδεσμευτούν από το κεντρικό.
5. **Σύστημα Ζεστού Νερού Χρήσης με χρήση ΑΠΕ.** Αφορά την τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα ή αντλίας θερμότητας. Σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ θα πρέπει τα κτίρια να καλύπτουν το ενεργειακό φορτίο για ΖΝΧ κατά 60% από ΑΠΕ.

Για τις επεμβάσεις αυτές τέλος θα πρέπει να εξετάζονται αν θέτουν θέμα ριζικής ανακαίνισης του κτιρίου σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ. Για να διαπιστωθεί αυτό ελέγχονται δύο παράμετροι : α). Αν γίνεται επέμβαση σε ποσοστό > 25% της επιφάνειας του κελύφους και β). Αν ο προϋπολογισμός των επεμβάσεων είναι > 25% της συμβατικής αξίας του ακινήτου όπως αυτή υπολογίζεται στην έκδοση οικοδομικών αδειών.

Αν τίθεται θέμα ριζικής ανακαίνισης τότε σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ δεν φτάνει μόνο το ΠΕΑ αλλά θα πρέπει να γίνει Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης όπου θα πρέπει να κατατάσσει το κτίριο στην κατηγορία Β. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι πιθανώς θα χρειαστούν να γίνουν επί πλέον επεμβάσεις εκτός του επιλέξιμου κόστους. Βέβαια ο ΚΕΝΑΚ δίνει μια διέξοδο με το να αποφύγεις την λήψη αυτών των πρόσθετων επεμβάσεων, με την προϋπόθεση να μπορεί να τεκμηριωθεί η αδυναμία υλοποίησης αυτών.

Τέλος θα πρέπει να πούμε ότι για να καταβληθεί και η όπια επιχορήγηση δεν φτάνει μόνο να περαστούν τα αντίστοιχα τιμολόγια στο σύστημα, αλλά θα πρέπει να πιστοποιηθούν οι εργασίες και ότι έχει γίνει η αναβάθμιση που θέτει το πρόγραμμα. Αυτό ελέγχεται και πιστοποιείται με δεύτερη Ενεργειακή Επιθεώρηση μετά το πέρας των εργασιών όπου εκδίδεται και το τελικό ΠΕΑ του κτιρίου.

