ΤΕΧΝΙΚΟ ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Δράση «Ανακαίνιση Κατοικίας»

Θεσμικές και τεχνικές παρατηρήσεις – Προτάσεις τροποποίησης του κανονιστικού και εφαρμοστικού πλαισίου της Δράσης «Ανακαίνιση Κατοικίας» πριν από την πλήρη ενεργοποίηση του Β΄ Σταδίου

ΣΧΕΤ.:

α) Η υπ' αρ. 86272 ΕΞ 2026 ΚΥΑ «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία υλοποίησης της δράσης "Ανακαίνιση Κατοικίας"» (ΦΕΚ Β΄ 3058/02.06.2026), όπως ισχύει.

β) Η υπ' αρ. 116171 ΕΞ 2026/15.07.2026 ΚΥΑ (ΦΕΚ Β΄ 4372/16.07.2026).

γ) Η υπ' αρ. 137219 ΕΞ 2026/28.08.2026 ΚΥΑ (ΦΕΚ Β΄ 5347/31.08.2026).

δ) Η Πρόσκληση ΕΣ 2.01-2.11.041 του Προγράμματος ΠΕΚΑ 2021–2027 (Κωδ. ΟΠΣ 23847).

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Δυτικής Ελλάδας στο πλαίσιο του θεσμικού του ρόλου ως τεχνικού συμβούλου της Πολιτείας, θεωρεί τη Δράση «Ανακαίνιση Κατοικίας» σημαντικό εργαλείο στεγαστικής, κοινωνικής και ενεργειακής πολιτικής, με ουσιαστική δυνητική συμβολή στην επανενεργοποίηση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, στη βελτίωση των συνθηκών κατοίκησης, στην ήπια ενεργειακή αναβάθμιση παλαιών κατοικιών και στην επαναφορά κλειστών ακινήτων στο ενεργό απόθεμα κύριας κατοικίας.

Η στόχευση της Δράσης είναι θετική και πρέπει να υποστηριχθεί με ένα κανονιστικό και εφαρμοστικό πλαίσιο αντίστοιχο του μεγέθους, της τεχνικής πολυπλοκότητας και της κοινωνικής σημασίας της. Η συγχρηματοδοτούμενη δημόσια δαπάνη ανέρχεται σε 479.796.260 ευρώ και η Δράση συνδέεται ταυτόχρονα με τους ειδικούς στόχους ενεργειακής απόδοσης και πρόσβασης σε προσιτή και βιώσιμη στέγαση.

Οι δύο διαδοχικές τροποποιήσεις της αρχικής ΚΥΑ, τον Ιούλιο και τον Αύγουστο 2026, καθώς και η παράταση έως 30.09.2026 της δυνατότητας έκδοσης Βεβαίωσης Επιλεξιμότητας για τις κλειστές κατοικίες, αποτελούν θετικές διορθωτικές παρεμβάσεις. Ταυτόχρονα, όμως, επιβεβαιώνουν την ανάγκη έγκαιρης προσαρμογής του εφαρμοστικού μηχανισμού στα πραγματικά δεδομένα που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή.

Επιπλέον, έχουν ήδη δημοσιοποιηθεί τεκμηριωμένες αναφορές για δυσλειτουργίες της πλατφόρμας και αποκλεισμούς κατοικιών λόγω ασυμφωνιών ή αδυναμιών των αυτοματοποιημένων διασταυρώσεων. Το ζήτημα αυτό δεν πρέπει να αντιμετωπιστεί ως περιφερειακό πρόβλημα εξυπηρέτησης χρηστών, αλλά ως κρίσιμη παράμετρος διοικητικής αξιοπιστίας και ίσης πρόσβασης στη δημόσια χρηματοδότηση.

Μετά την εξέταση της ΚΥΑ 86272 ΕΞ 2026, όπως ισχύει μετά τις δύο τροποποιήσεις της, το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας θεωρεί ότι εξακολουθούν να υφίστανται κρίσιμα ζητήματα τα οποία πρέπει να αντιμετωπιστούν πριν από την πλήρη ενεργοποίηση του Β΄ Σταδίου και την υποβολή των Αιτήσεων Χρηματοδότησης.

Σκοπός της παρούσας παρέμβασης δεν είναι η αμφισβήτηση της Δράσης αλλά η τεχνική θωράκισή της: η διαμόρφωση ενός συστήματος τεχνικά εφαρμόσιμου, διοικητικά λειτουργικού, κοινωνικά δίκαιου, διαφανούς και ανθεκτικού, ώστε οι διαθέσιμοι πόροι να μετατραπούν σε πραγματικό και μετρήσιμο αποτέλεσμα στο κτιριακό απόθεμα της χώρας.

1. ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΧΡΟΝΙΚΗΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 8 παρ. 4, 7, 8 και 9

Το άρθρο 8 διατηρεί τη χρονική προτεραιοποίηση στη διαδικασία υποβολής και, ιδίως στις παρ. 7–9, προβλέπει ότι η ακριβής ημερομηνία και ώρα υποβολής καθορίζει τη σειρά χρηματοδότησης σε περίπτωση εξάντλησης των πόρων. Η παρ. 4, όπως τροποποιήθηκε στις 28.08.2026, προβλέπει

επιπλέον εισοδηματική χρονική προτεραιοποίηση για τις ανοικτές κατοικίες, χωρίς όμως να καταργεί τη χρονική σφραγίδα ως τελικό κριτήριο κατάταξης.
Η χρονική στιγμή ηλεκτρονικής υποβολής δεν αποτελεί δείκτη στεγαστικής ανάγκης, κοινωνικής ευαλωτότητας, τεχνικής αναγκαιότητας ή αποτελεσματικότητας της δημόσιας χρηματοδότησης. Επιπλέον, δημιουργεί στιγμιαία επιβάρυνση των πληροφοριακών συστημάτων και μεταφέρει σε πολίτες και μηχανικούς πίεση ταχύτητας και ευθύνης που δεν σχετίζεται με την τεχνική πληρότητα του φακέλου.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Προτείνεται η άμεση κατάργηση της χρονικής σφραγίδας ως κριτηρίου κατάταξης και η εφαρμογή συγκριτικής αξιολόγησης μετά τη λήξη επαρκούς περιόδου υποβολής, με μοριοδότηση που να συνεκτιμά κατ' ελάχιστον εισόδημα, κοινωνικά χαρακτηριστικά, παλαιότητα ακινήτου, αρχική ενεργειακή κατηγορία και, για τις κλειστές κατοικίες, την πραγματική επανένταξή τους στο ενεργό οικιστικό απόθεμα.

2. ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΤΚ ΚΑΙ Α΄ ΠΕΑ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 8 παρ. 5, σε συνδυασμό με παρ. 9 και 12

Η παρ. 5 του άρθρου 8 διατηρεί προθεσμία τριών (3) μηνών από τον χαρακτηρισμό της Αίτησης Χρηματοδότησης ως Αρχικά Επιλέξιμης για την προσκόμιση Α΄ ΠΕΑ και Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Διηρημένης Ιδιοκτησίας.
Η ΗΤΚ δεν αποτελεί τυπικό δικαιολογητικό αλλά αποτέλεσμα σύνθετου τεχνικού και πολεοδομικού ελέγχου. Η σύνταξή της δύναται να απαιτεί αναζήτηση οικοδομικής άδειας και εγκεκριμένων σχεδίων, αποτύπωση, αντιπαραβολή της υφιστάμενης κατάστασης, έλεγχο τίτλων και επιφανειών και, όπου απαιτείται, προηγούμενη πολεοδομική τακτοποίηση. Για παλαιό κτιριακό απόθεμα, οι χρόνοι αυτοί επηρεάζονται και από τη διαθεσιμότητα φακέλων στις ΥΔΟΜ.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Να αντικατασταθεί η προθεσμία των τριών (3) μηνών από έξι (6) μήνες και να προβλεφθεί δυνατότητα αιτιολογημένης παράτασης όταν αποδεδειγμένη καθυστέρηση οφείλεται σε δημόσια υπηρεσία ή τρίτο φορέα και δεν ανάγεται σε υπαιτιότητα του ωφελουμένου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού.

3. ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΣ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΗ ΠΟΡΩΝ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 8 παρ. 2, 5, 8, 9 και 10

Η παρ. 2 του άρθρου 8 ορθώς διευκρινίζει ότι η Βεβαίωση Επιλεξιμότητας δεν συνιστά διοικητική πράξη ένταξης και δεν δημιουργεί δικαίωμα χρηματοδότησης. Ωστόσο, η οριστική τεκμηρίωση κρίσιμων τεχνικών δεδομένων του ακινήτου μέσω ΗΤΚ και Α΄ ΠΕΑ πραγματοποιείται μετά τον χαρακτηρισμό της αίτησης ως Αρχικά Επιλέξιμης.
Η αρχιτεκτονική αυτή μπορεί να δημιουργήσει διαδοχικούς κύκλους προσωρινής κατάταξης, τεχνικού ελέγχου, απόρριψης και ενεργοποίησης επιλαχουσών αιτήσεων. Αυτό επιβαρύνει διοικητικά τη Δράση και μειώνει την προβλεψιμότητα της κατανομής των πόρων.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ: Να καθιερωθεί, πριν από την οριστική κατάταξη και τη δέσμευση του αντίστοιχου προϋπολογισμού, τυποποιημένο στάδιο τεχνικού προελέγχου βασικών δεδομένων νομιμότητας, επιφάνειας, χρήσης, ιδιοκτησιακού καθεστώτος και ενεργειακής κατάστασης, με σαφώς καθορισμένα παραδοτέα στον Οδηγό Εφαρμογής.

4. ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΥΠΑΓΩΓΩΝ ΑΠΟ ΕΛΕΓΧΟ ΜΗ ΔΙΠΛΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 4 παρ. 4

Η ΚΥΑ αποκλείει κατοικίες που έχουν υπαχθεί σε δράσεις εξοικονόμησης ενέργειας ή ανακαίνισης με ημερομηνία υπαγωγής μετά την 01.01.2020.

Η απαγόρευση διπλής χρηματοδότησης της ίδιας δαπάνης είναι επιβεβλημένη. Ωστόσο, η απαγόρευση διπλής χρηματοδότησης συγκεκριμένης παρέμβασης δεν ταυτίζεται με τον οριζόντιο αποκλεισμό ολόκληρου του ακινήτου, όταν οι νέες εργασίες είναι απολύτως διακριτές και μη επικαλυπτόμενες.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Να αντικατασταθεί ο οριζόντιος αποκλεισμός με ρητή απαγόρευση χρηματοδότησης ίδιων ή επικαλυπτόμενων δαπανών, μέσω ελέγχου σώρευσης και ιχνηλασιμότητας των προηγούμενων ενισχύσεων.

5. ΠΛΗΡΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΛΕΞΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΤΡΙΤΕΚΝΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΥΤΕΚΝΩΝ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 4 παρ. 5 σε συνδυασμό με άρθρο 6 παρ. 4

Η ΚΥΑ επιτρέπει για τρίτεκνους και πολύτεκνους κατοικίες έως 150 τ.μ., αλλά τα επιπλέον 30 τ.μ. δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό του μέγιστου ποσού ενίσχυσης.

Η ρύθμιση αναγνωρίζει αυξημένη στεγαστική ανάγκη ως προς την επιλεξιμότητα, χωρίς να την αναγνωρίζει αντίστοιχα στο χρηματοδοτικό σκέλος.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Να υπολογίζεται ο επιλέξιμος προϋπολογισμός στο σύνολο της επιφάνειας κύριων χώρων έως 150 τ.μ. για τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες, με αντίστοιχη προσαρμογή του μέγιστου ποσού επιχορήγησης.

6. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΣΕ ΑΣΥΜΦΩΝΙΑ ΔΙΑΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝΤΩΝ ΜΗΤΡΩΩΝ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 8 παρ. 3 και άρθρο 18

Η Βεβαίωση Επιλεξιμότητας στηρίζεται σε αυτοματοποιημένες διαλειτουργικότητες με ΑΑΔΕ και ΔΕΔΔΗΕ. Η αυτοματοποίηση είναι αναγκαία, δεν μπορεί όμως να μετατρέπει χρονική υστέρηση ενημέρωσης δημόσιου μητρώου σε ουσιαστικό λόγο αποκλεισμού.

Έχουν ήδη καταγραφεί δημόσιες αναφορές για περιπτώσεις πρόσφατων μεταβιβάσεων και ασυμφωνιών μεταξύ μητρώων, ιδίως σε κατοικίες που αποκτήθηκαν εντός του 2026.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Να προβλεφθεί ρητά δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής πρόσθετων επίσημων αποδεικτικών στοιχείων και διοικητικού ελέγχου όταν αποτυγχάνει η αυτοματοποιημένη επαλήθευση ή υπάρχει τεκμηριωμένη ασυμφωνία μεταξύ των διαλειτουργούντων συστημάτων.

7. ΡΗΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΥΤΟΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΑΠΟΡΡΙΨΕΩΝ

Συναφείς ρυθμίσεις: άρθρα 8 και 18

Η πλήρης αυτοματοποίηση ελέγχων απαιτεί συμπληρωματικό μηχανισμό διοικητικής διόρθωσης πραγματικού, μηχανογραφικού ή διαλειτουργικού σφάλματος.

Η έλλειψη ειδικής διαδικασίας επανεξέτασης μπορεί να μετακυλίσει στον πολίτη το βάρος αστοχιών των δημόσιων πληροφοριακών συστημάτων.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Να θεσμοθετηθεί ηλεκτρονική διαδικασία επανεξέτασης με ειδική αιτιολογία απόρριψης, δυνατότητα υποβολής δικαιολογητικών, σαφή προθεσμία εξέτασης και ηλεκτρονική κοινοποίηση του αποτελέσματος.

8. ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΤΩΝ 2.500 € ΓΙΑ ΤΙΣ ΛΟΙΠΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 6 παρ. 5

Η ΚΥΑ περιλαμβάνει κάτω από ενιαίο ανώτατο όριο 2.500 € (με ΦΠΑ) τη σύνταξη Σχεδίου Παρεμβάσεων, τις απαιτούμενες άδειες, την ΗΤΚ, τις ενεργειακές επιθεωρήσεις και ΠΕΑ και τον έλεγχο ολοκλήρωσης από Ελεγκτή Δόμησης.

Πρόκειται για διακριτές, αυτοτελείς και δυνητικά υποχρεωτικές τεχνικές υπηρεσίες, το πραγματικό αντικείμενο των οποίων διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με την ηλικία, την επιφάνεια, την πολεοδομική κατάσταση και την τεχνική πολυπλοκότητα του ακινήτου.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Να επανεξεταστεί το οριζόντιο πλαφόν και να καθιερωθούν διακριτά ανώτατα επιλέξιμα ποσά ανά τεχνική υπηρεσία, με κλιμάκωση όπου απαιτείται βάσει επιφάνειας και πολυπλοκότητας. Οι υποχρεωτικές από το πρόγραμμα τεχνικές πράξεις δεν πρέπει να υποχρηματοδοτούνται ούτε να μετακυλίεται δυσανάλογο κόστος στον ωφελούμενο.

9. ΠΛΗΡΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΛΕΞΙΜΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

Ισχύουσα ρύθμιση: άρθρο 6 παρ. 1, 2, 5 και 6

Η ΚΥΑ παραπέμπει στον Οδηγό Εφαρμογής για την αναλυτική εξειδίκευση του τεχνικού αντικειμένου, των παρεμβάσεων, των επιμέρους λοιπών δαπανών και της έναρξης επιλεξιμότητας δαπανών.

Για την ασφάλεια των αιτήσεων, οι κανόνες αυτοί πρέπει να είναι πλήρεις, σαφείς και σταθεροί πριν από την έναρξη της περιόδου υποβολής.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ: Να εκδοθεί πριν από την έναρξη υποβολής Αιτήσεων Χρηματοδότησης αναλυτικό Τεχνικό Παράρτημα με επιλέξιμες παρεμβάσεις, τεχνικές προδιαγραφές, ανώτατα κόστη όπου απαιτούνται, απαιτούμενες άδειες/εγκρίσεις, τεχνικά παραδοτέα και μεθοδολογία πιστοποίησης του φυσικού αντικειμένου.

10. ΘΕΣΜΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΗΡΗ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ Β΄ ΣΤΑΔΙΟΥ

Θεσμική πρόταση εφαρμογής

Η Δράση εμπλέκει ταυτόχρονα πολεοδομική νομιμότητα, ενεργειακή απόδοση, τεχνική αδειοδότηση, κατασκευαστικό κόστος, ψηφιακή διαλειτουργικότητα και διαχείριση συγχρηματοδοτούμενων πόρων.

Η αντιμετώπιση τεχνικών αστοχιών πριν από τη μαζική υποβολή αιτήσεων είναι αποτελεσματικότερη από διαδοχικές διορθώσεις κατά την υλοποίηση.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ: Να πραγματοποιηθεί άμεσα τεχνική συνάντηση εργασίας μεταξύ των συναρμόδιων Υπουργείων, της ΕΥΔ ΠΕΚΑ και του ΤΕΕ, με αντικείμενο τον Οδηγό Εφαρμογής, το Τεχνικό Παράρτημα, τη διαδικασία κατάταξης, τις προθεσμίες ΗΤΚ/ΠΕΑ, τη διαλειτουργικότητα, τις τεχνικές αμοιβές και τον μηχανισμό επανεξέτασης.

Η επιτυχία της Δράσης δεν πρέπει να αξιολογηθεί αποκλειστικά με όρους δημοσιονομικής απορρόφησης. Κρίσιμος δείκτης είναι η δυνατότητα των διαθέσιμων πόρων να μετατραπούν, με

τεχνική αρτιότητα, διαφάνεια και κοινωνική στόχευση, σε πραγματικά ανακαινισμένες, ενεργειακά βελτιωμένες και λειτουργικά αξιοποιήσιμες κατοικίες.

Για τον λόγο αυτό θεωρούμε ότι η παρούσα χρονική συγκυρία, πριν από την πλήρη ανάπτυξη του Β΄ Σταδίου, αποτελεί το κατάλληλο σημείο για τις αναγκαίες διορθωτικές παρεμβάσεις.

Το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας θέτει την τεχνική του εμπειρία στη διάθεση της Πολιτείας και ζητεί τη διοργάνωση άμεσης τεχνικής συνάντησης εργασίας με τους αρμόδιους φορείς, προκειμένου οι ανωτέρω προτάσεις να εξεταστούν πριν από την οριστικοποίηση του Οδηγού Εφαρμογής και την πλήρη ενεργοποίηση της διαδικασίας υποβολής Αιτήσεων Χρηματοδότησης.