



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
 ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
 ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ
 ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ ΓΙΑ ΕΡΓΑ Α.Π.Ε.

Αθήνα, 16 Ιουλίου 2012
 Αρ. Πρωτ.: Υ.Α.Π.Ε. /Φ1/2007/οικ15123

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 119
 Ταχ. Κώδικας : 101 92 ΑΘΗΝΑ
 Πληροφορίες : Β. Βιρβίλη
 Τηλ. : 210-69.74.770
 Fax : 210-69.69.610
 E-mail : virviliv@eka.ypeka.gr

ΠΡΟΣ : Πίνακα Αποδεκτών

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση, από τις αρμόδιες αδειοδοτούσες αρχές, νόμιμο αποδεικτικού στοιχείου αποκλειστικής χρήσης του γηπέδου, ως δικαιολογητικού για την έκδοση άδειας εγκατάστασης σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε., κατόπιν της αποδοχής από τον Υπουργό ΠΕΚΑ της υπ' αριθμ. 245/2012 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Σχετ. : α) Το με αρ. πρωτ. Υ.Α.Π.Ε./Φ1/928/οικ.6597/20.3.2012 ερώτημα της Υπηρεσίας μας προς τον Νομικό Σύμβουλο της Γενικής Γραμματείας Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
 β) Η υπ' αριθμ. 245/2012 γνωμοδότηση Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Με το ανωτέρω α) σχετικό τέθηκαν από την Υπηρεσία μας στο Νομικό Σύμβουλο της Γενικής Γραμματείας Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τα εξής ερωτήματα:

1. Αν, στην περίπτωση της μισθώσεως, η απαίτηση που τίθεται με το άρθρο 8 παρ.1 της με αρ. πρωτ. Δ6/Φ1/οικ.13310/18.6.2007 απόφασης του Υπουργού Ανάπτυξης (Β'1153) για νόμιμο αποδεικτικό στοιχείο αποκλειστικής χρήσης του γηπέδου, ως δικαιολογητικού, αναφέρεται σε απλό ιδιωτικό συμφωνητικό ή σε συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταγεγραμμένο σε Υποθηκοφυλακείο.

2. Αν η χρονική διάρκεια του δικαιολογητικού που αναφέρεται στο πρώτο ερώτημα (μισθωτηρίου συμβολαίου) πρέπει να καλύπτει τη διάρκεια χορηγήσεως της άδειας εγκατάστασης ή της άδειας λειτουργίας, προκειμένου να ικανοποιείται η απαίτηση για νόμιμη αποκλειστική χρήση του γηπέδου εγκατάστασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού Αδειών Εγκατάστασης και Λειτουργίας.

3. Αν η χρονική διάρκεια ήδη συμφωνηθείσης μίσθωσης μπορεί να συμπληρώνεται με άσκηση μονομερούς δικαιώματος του μισθωτή για παράταση της μέχρι τη συνολική διάρκεια που θα κριθεί ότι απαιτείται να καλύπτει, με την απάντηση επί του δεύτερου ερωτήματος (π.χ. συμφωνητικό δεκαετούς διάρκειας μίσθωσης στο οποίο προβλέπεται μονομερές δικαίωμα του μισθωτή/ιδιοκτήτη του φωτοβολταϊκού πάρκου, περί παρατάσεως της σύμβασης για δεκαπέντε έτη).

Κατόπιν υποβολής των ανωτέρω ερωτημάτων, εκδόθηκε η συνημμένη υπ' αριθμ. 245/2012 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Τμήμα Β'), η οποία έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υπ' αριθμ. 245/2012 γνωμοδότηση, επισημαίνονται τα ακόλουθα προς τις αρμόδιες αδειοδοτούσες αρχές:

Επί του 1^{ου} ερωτήματος:

Σε περίπτωση κατά την οποία η παραγόμενη από Α.Π.Ε. ηλεκτρική ενέργεια εγχέεται στο Σύστημα ή στο Δίκτυο, η εγκατάσταση και λειτουργία σε ακίνητο σταθμού για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. έχει τον χαρακτήρα εμπορικής πράξεως με αντικείμενο την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και την πώληση του προϊόντος της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας, η οποία θεωρείται εμπόρευμα. Συνακολούθως, η μίσθωση του ακινήτου σε αυτήν την περίπτωση, ανεξάρτητα από τη χρονική διάρκειά της, είναι εμπορική και για την έγκυρη κατάρτισή της δεν απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή αλλά αρκεί και ιδιωτικό έγγραφο, το οποίο προς μέγιστη εξασφάλιση της βεβαιότητας της αρμόδιας αρχής σχετικά με το χρόνο καταρτίσεως του μισθωτηρίου, της χρονικής διάρκειας της μισθώσεως και τους όρους αυτής, πρέπει να φέρει βέβαιη χρονολογία (π.χ. υποβολή στη Δ.Ο.Υ.) και να μην περιέχει οποιονδήποτε όρο περί μη δεσμεύσεως του νέου κτήτορα σε περίπτωση εκποιήσεως του μισθίου.

β) Αντίθετα, στην περίπτωση του αυτόνομου παραγωγού αλλά και του αυτοπαραγωγού, η μίσθωση του ακινήτου για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Α.Π.Ε. δεν είναι εμπορική, αλλά αστική και επομένως για την έγκυρη κατάρτισή της, ενόψει και της απαιτούμενης χρονικής διάρκειάς της (όπως αναφέρεται κατωτέρω) καθώς και της διασφάλισης της συνέχισης της μίσθωσης σε περίπτωση εκποιήσεως του μισθίου, απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή.

Επί του 2^{ου} ερωτήματος:

Η χρονική διάρκεια του ως άνω κατά περίπτωση απαιτούμενου μισθωτηρίου συμβολαίου πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον τη χρονική διάρκεια, τόσο της άδειας εγκατάστασης, όσο και το χρόνο που προβλέπεται κατ' ελάχιστον στο νόμο για την διάρκεια της άδειας λειτουργίας.

Επί του 3^{ου} ερωτήματος:

Η προϋπόθεση της νόμιμης χρήσης του γηπέδου ή του χώρου της εγκαταστάσεως του έργου καθόλη την διάρκεια της άδειας εγκατάστασης και της άδειας λειτουργίας, πρέπει να συντρέχει οπωσδήποτε κατά το χρονικό σημείο της εξετάσεως της αιτήσεως για τη χορήγηση της άδειας εγκατάστασης και, επομένως, η χρονική διάρκεια της απαιτούμενης μίσθωσης πρέπει να έχει συμφωνηθεί, κατά τον προαναφερθέντα χρόνο, καθόσον δεν μπορεί να παραμένει αμφίβολη για κάποιο χρονικό διάστημα ή να εξαρτηθεί από την επιφύλαξη δικαιώματος του επενδυτή - μισθωτή έναντι του εκμισθωτή για παράταση της μίσθωσης.

Τέλος, διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις που γίνεται δεκτό ιδιωτικό έγγραφο ως μισθωτήριο συμβόλαιο, θα πρέπει να αναγράφεται σε αυτό ότι πρόκειται για εμπορική μίσθωση και να προσκομίζονται στην αρμόδια αδειοδοτούσα αρχή οι τίτλοι κυριότητας του ακινήτου.

**Ο Γενικός Γραμματέας Ενέργειας και
Κλιματικής Αλλαγής**

Κωνσταντίνος Μαθιουδάκης

Συνημμένο:

- Η υπ' αριθμ. 245/2012 γνωμοδότηση.

Κοινοποίηση:

1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής

Γενική Δ/ση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου, Τμήμα Φυσικών Πόρων
Κατεχάκη 56, 115 25 ΑΘΗΝΑ

2. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας

Γενική Δ/ση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου, Τμήμα Φυσικών Πόρων
Σωκράτους 111, 413 36 ΛΑΡΙΣΑ

3. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ηπείρου – Δυτικής Μακεδονίας

Γενική Δ/ση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου:

- Τμήμα Φυσικών Πόρων, Βορείου Ηπείρου 17, 454 45 ΙΩΑΝΝΙΝΑ
- Γραφείο Φυσικών Πόρων, Ζ.Ε.Π. Κοζάνης 501 00, ΚΟΖΑΝΗ

4. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου

Γενική Δ/ση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου, Τμήμα Φυσικών Πόρων
Αθηνών 105, 265 00 ΡΙΟ ΠΑΤΡΑΣ

5. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας – Θράκης

Γενική Δ/ση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου:

- Τμήμα Φυσικών Πόρων Κεντρικής Μακεδονίας, Καθ. Ρωσσίδου 11, 540 08 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
- Τμήμα Τεχνικής Υποστήριξης και Φυσικών Πόρων Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, Εθνικής Αντίστασης 2, 651 10 ΚΑΒΑΛΑ

6. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου

Γενική Δ/ση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου:

- Τμήμα Φυσικών Πόρων Β. Αιγαίου Κουντουριώτη 77, 811 00 ΜΥΤΙΛΗΝΗ
- Τμήμα Φυσικών Πόρων Ν. Αιγαίου, Επτανήσου 35, 841 00 ΣΥΡΟΣ

7. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης

Γενική Δ/ση Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Τεχνικού Ελέγχου, Τμήμα Φυσικών Πόρων
Μεν. Παρλαμά 2 & Λ. 62 Μαρτύρων 417, 713 04 ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Εσωτερική διανομή:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
3. Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Επενδυτών για έργα ΑΠΕ (3)