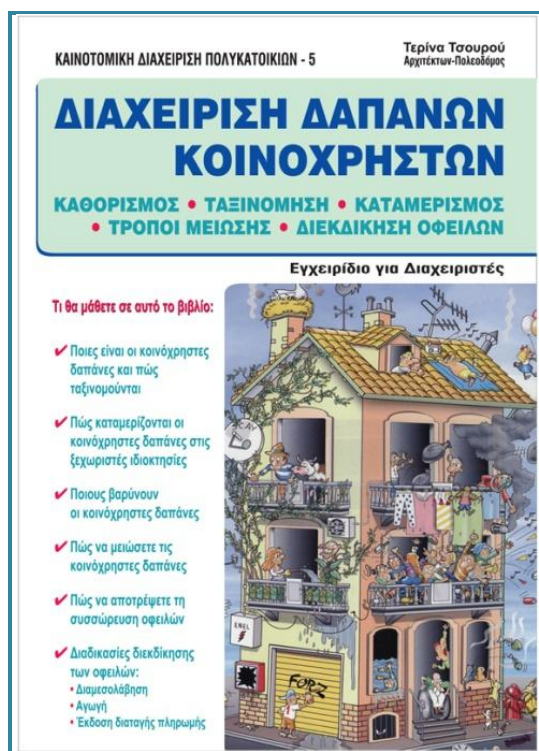


## ΤΟΜΟΣ 5 «ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ»

### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ



## ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

- ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ▪ ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ▪ ΚΑΤΑΜΕΡΙΣΜΟΣ
- ΤΡΟΠΟΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ▪ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ

Εγχειρίδιο για Διαχειριστές

112 σελίδες – Τιμή 15,00 €

Στοιχεία του βιβλίου

Συγγραφέας Τερίνα Τσουρού

Εκδότης Τερίνα Τσουρού

1<sup>η</sup> έκδοση Αύγουστος 2018

ISBN 978-960-98112-2-4

Εξώφυλλο μαλακό

Σελίδες 112

Μέγεθος 20,5 X 14,5

Το Βιβλίο αυτό περιγράφει σε απλή γλώσσα όλα όσα πρέπει να γνωρίζουν οι **Διαχειριστές** για τις κοινόχρηστες δαπάνες:

- Ποιες είναι, πως ταξινομούνται, ποιους βαρύνουν, πως καταμερίζονται στα διαμερίσματα, σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο.
- Μηνιαία χρέωση και έκδοση των κοινοχρήστων.
- Τρόποι μείωσης των κοινοχρήστων δαπανών, διατηρώντας ταυτόχρονα ικανοποιητική ποιότητα διαβίωσης στο κτίριο.
- Ενέργειες Διαχειριστή και Συνέλευσης Ιδιοκτητών για την πρόληψη και **αποτροπή συσσώρευσης των οφειλών**.
- Παραδείγματα **προγράμματος αποπληρωμής** που μπορεί να καταρτίσει ο Διαχειριστής για να διευκολύνει όσους έχουν συσσωρεύσει μεγάλη οφειλή.
- **Δικαστική διεκδίκηση των οφειλών**: άσκηση αγωγής και έκδοση διαταγής πληρωμής (διαδικασία, διάρκεια, **κόστος**, προϋποθέσεις, **ποιος πληρώνει τα έξοδα**).
- Πλήρης ενημέρωση για τη διεκδίκηση των οφειλών με **Διαμεσολάβηση**, που θα είναι υποχρεωτικό προστάδιο από 17 Οκτωβρίου 2018 (διαδικασία, διάρκεια, **κόστος**, προϋποθέσεις, **ποιος πληρώνει τα έξοδα**).
- **Υποδείγματα** για τη διαχείριση των κοινοχρήστων δαπανών (τμηματική χρέωση πετρελαίου, βιβλίο εσόδων και εξόδων, ανάλυση κοινοχρήστων, κ.α..).

Η συγγραφή των κεφαλαίων για τη διεκδίκηση των οφειλών,

έγινε με τη συνεργασία **έμπειρων δικηγόρων**.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διαχείριση των κοινόχρηστων δαπανών έχει καθοριστικό αντίκτυπο στην εύρυθμη λειτουργία και τη σωστή συντήρηση των κοινόκτητων μερών μιας πολυκατοικίας.

Δυστυχώς, όπως και για όλα τα άλλα θέματα που αφορούν στη διοίκηση και διαχείριση των πολυκατοικιών, έτσι και για τις κοινόχρηστες δαπάνες, οι περισσότεροι συνιδιοκτήτες και διαχειριστές έχουν πληθώρα λανθασμένων απόψεων που ανατροφοδοτούνται μόνιμα, από τις ανακριβείς ή/και ελλιπείς πληροφορίες που δημοσιεύονται σωρηδόν σε διάφορα έντυπα και ιστοσελίδες.

Αυτή η παραπληροφόρηση οδηγεί αναπόφευκτα σε παράτυπες και αλόγιστες ενέργειες όπως: α) αυθαίρετη αμφισβήτηση ή/και άρνηση πληρωμής των κοινόχρηστων δαπανών, β) λανθασμένη οικονομική διαχείριση και γ) παράτυπη κατάργηση αναγκαίων δαπανών.

Οι συνέπειες αυτών των ενεργειών, αποτυπώνονται ξεκάθαρα στη δομική, εμπορική και κοινωνική υποβάθμιση των πολυκατοικιών, που προφανώς είναι εις βάρος όλων των συνιδιοκτητών και των ενοίκων, είτε είναι υπεύθυνοι πρωτεργάτες, είτε είναι αδιάφοροι ή αδύναμοι θεατές.

Εξάλλου, η διαχείριση των κοινόχρηστων δαπανών μιας πολυκατοικίας, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το επιλεγμένο πρόγραμμα συντήρησης και διέπεται από μια σειρά νομοθετημάτων. Συνεπώς για τη σωστή διαχείριση των κοινόχρηστων δαπανών, απαιτούνται συγκεκριμένες νομικές και οικονομοτεχνικές γνώσεις, που σπάνια διαθέτουν όσοι αναλαμβάνουν τα καθήκοντα διαχειριστή.

Η επίτευξη σωστής διαχείρισης των κοινόχρηστων δαπανών, καθίσταται επιτακτική σε περιόδους οικονομικής ύφεσης, γιατί αποφέρει την εξάλειψη κάθε άσκοπης σπατάλης, διατηρώντας ταυτόχρονα ικανοποιητική ποιότητα διαβίωσης στην πολυκατοικία.

## **\* Σκοπός του βιβλίου**

Πρώτιστος σκοπός αυτού του βιβλίου είναι να προσφέρει στους διαχειριστές πολυκατοικιών, πλήρη και αξιόπιστη νομική και οικονομοτεχνική ενημέρωση για τη βέλτιστη δυνατή διαχείριση των κοινόχρηστων δαπανών.

## **\* Καινοτομίες του βιβλίου**

### **▪ Τεκμηρίωση πληροφοριών**

Όλες οι πληροφορίες που διατυπώνονται ως απορρέουσες από το ισχύον νομικό πλαίσιο, τεκμηριώνονται με αυτόλεξεί παράθεση ή/και σαφή ένδειξη του σχετικού κειμένου.

### **▪ Προϋπολογισμός ετήσιων δαπανών κοινοχρήστων**

Προτείνεται η κατάρτιση ετήσιου προϋπολογισμού των δαπανών κοινοχρήστων, που εξασφαλίζει ταυτόχρονα:

- 1) Προ-έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των δαπανών που μπορεί να κάνει ο διαχειριστής.
- 2) Βραχυμεσοπρόθεσμο προγραμματισμό των δαπανηρών επισκευών που χρήζει το κτίριο.
- 3) Πρόβλεψη των μηνιαίων χρεώσεων σε κάθε ιδιοκτησία.

### **▪ Αποτροπή συσσώρευσης οφειλών**

Προτείνονται δοκιμασμένες ενέργειες για την αποτροπή της καταστροφικής συσσώρευσης οφειλών.

### **▪ Διεκδίκηση οφειλών**

Με τη συνεργασία έμπειρων δικηγόρων, παρέχονται όλες οι πληροφορίες που ενδιαφέρουν τη συνιδιοκτησία για τις εκ του νόμου προβλεπόμενες διαδικασίες διεκδίκησης των οφειλών: διαμεσολάβηση, αγωγή, έκδοση διαταγής πληρωμής.

## **Δομή του βιβλίου**

Το βιβλίο έχει 10 κεφάλαια.

- Κεφ.1 Κοινόχρηστες δαπάνες
- Κεφ.2 Καταμερισμός των κοινόχρηστων δαπανών
- Κεφ.3 Χρέωση των κοινόχρηστων δαπανών
- Κεφ.4 Υπόχρεοι για την καταβολή των κοινοχρήστων
- Κεφ.5 Πληρωμή των οφειλόμενων κοινοχρήστων
- Κεφ.6 Συσσώρευση οφειλών κοινοχρήστων
- Κεφ.7 Τρόποι μείωσης των κοινόχρηστων δαπανών
- Κεφ.8 Διεκδίκηση οφειλών με διαμεσολάβηση
- Κεφ.9 Δικαστική διεκδίκηση των οφειλών
- Κεφ.10 Ετήσιος προϋπολογισμός δαπανών

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	1
<b>1.</b>	<b>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ</b>	5
1.1	Ποιες είναι οι κοινόχρηστες δαπάνες	6
1.2	Προσδιορισμός των κοινόκτητων μερών	7
1.2.1	Διαφορά κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών	8
1.2.2	Εξάλειψη αμφιβολιών και αμφισβητήσεων	8
1.3	Ταξινόμηση των κοινόχρηστων δαπανών	14
1.3.1	Ταξινόμηση κατά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο	14
1.3.1.1	Αναγκαίες δαπάνες	14
1.3.1.2	Επωφελείς δαπάνες	15
1.3.2	Ταξινόμηση δαπανών ανάλογα με το σκοπό	16
1.3.2.1	Δαπάνες λειτουργίας	16
1.3.2.2	Δαπάνες συντήρησης ή/και επισκευής	17
1.3.2.3	Δαπάνες προστασίας	17
1.3.2.4	Δαπάνες εναρμόνισης με τις κείμενες διατάξεις	17
1.3.2.5	Δαπάνες διεκπεραίωσης της διαχείρισης	17
1.3.2.6	Δαπάνες ανακαίνισης	18
1.4	Συνοπτικός πίνακας δαπανών κοινοχρήστων	18
<b>2.</b>	<b>ΚΑΤΑΜΕΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ</b>	21
2.1	Καταμερισμός των κοινόχρηστων δαπανών	22
2.2	Συμμετοχή στις γενικές δαπάνες	23
2.3	Συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρων	23
2.4	Συμμετοχή στις δαπάνες θέρμανσης	25
2.4.1	Πάγιο θέρμανσης	26
2.5	Συμμετοχή στις δαπάνες εκκένωσης βόθρου	27
2.6	Αμφισβήτηση του καταμερισμού των δαπανών	28
<b>3.</b>	<b>ΧΡΕΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ</b>	29
3.1	Περιοδική χρέωση δαπανών στα κοινόχρηστα	30
3.1.1	Τρόποι χρέωσης των δαπανών	30
3.1.1.1	Χρέωση όλων των δαπανών του μήνα	31
3.1.1.2	Χρέωση των δαπανών με σταθερό σύνολο	32
3.2	Έκδοση κοινοχρήστων	33
3.3	Ανάρτηση εντύπων στον πίνακα ανακοινώσεων	35
3.4	Αποθεματικά	36
3.4.1	Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	36
3.4.2	Χρέωση τακτικού αποθεματικού στα κοινόχρηστα	37
3.4.3	Ποιοι συμμετέχουν στο τακτικό αποθεματικό	37

3.4.4	Ειδικά αποθεματικά	38
3.4.4.1	Χρέωση ειδικών αποθεματικών στα κοινόχρηστα	38
<b>4.</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ</b>	<b>39</b>
4.1	Υπόχρεοι για την καταβολή των κοινοχρήστων	40
4.2	Ποιες δαπάνες βαρύνουν τους μισθωτές	41
4.3	Απαλλαγή από συγκεκριμένες δαπάνες	42
4.3.1	Κλειστά διαμερίσματα	42
4.3.2	Ιδιοκτησίες με αυτόνομη θέρμανση	43
4.3.3	Αποκλειστική χρήση κοινόκτητων μερών	44
4.3.4	Αδυναμία χρήσης κοινοχρηστων πραγμάτων	44
<b>5.</b>	<b>ΠΛΗΡΩΜΗ ΤΩΝ ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ</b>	<b>45</b>
5.1	Προθεσμία πληρωμής των κοινοχρήστων	46
5.1.1	Ποινική ρήτρα για την καθυστέρηση της πληρωμής	46
5.2	Άρνηση πληρωμής των οφειλών κοινοχρήστων	47
5.2.1	Νομότυπη άρνηση πληρωμής	49
5.3	Κατάθεση στο Ταμείο Παρακατ/κών και Δανείων	49
5.3.1	Υποχρεώσεις καταθετών στο Ταμείο	50
5.3.2	Προϋποθέσεις είσπραξης από το Ταμείο	50
5.4	Συμπερασματικές παρατηρήσεις	52
<b>6.</b>	<b>ΣΥΣΣΩΡΕΥΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ</b>	<b>53</b>
6.1	Συσσώρευση οφειλών κοινοχρήστων	54
6.2	Γιατί συσσωρεύονται μεγάλες οφειλές	54
6.2.1	Οικονομική δυσπραγία	55
6.2.2	Δυστροπία	55
6.2.3	Αδιαφορία	55
6.2.4	Υψηλές κοινόχρηστες δαπάνες	55
6.2.5	Αδράνεια του διαχειριστή ή/και της Συνέλευσης	56
6.3	Μέτρα για την αποτροπή συσσώρευσης οφειλών	56
6.3.1	Ενέργειες του διαχειριστή	56
6.3.2	Ενέργειες της Συνέλευσης Ιδιοκτητών	57
6.4	Πρόγραμμα σταδιακής αποπληρωμής	57
6.4.1	Κριτήρια για πρόταση σταδιακής αποπληρωμής	58
6.4.2	Παραδείγματα σταδιακής αποπληρωμής	58
<b>7.</b>	<b>ΤΡΟΠΟΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ</b>	<b>59</b>
7.1	Λανθασμένοι τρόποι μείωσης των δαπανών	60
7.1.1	Κατάργηση βασικών παροχών	60
7.1.1.1	Σβήσιμο κεντρικής θέρμανσης	60
7.1.1.2	Ακινητοποίηση ανελκυστήρα	61
7.1.1.3	Ανασφάλιστοι κοινόκτητοι χώροι	61
7.1.1.4	Ανύπαρκτοι πυροσβεστήρες	61
7.1.1.5	Απασχόληση ανασφάλιστου προσωπικού	62
7.1.1.6	Πληρωμές εργασιών χωρίς παραστατικό	62

7.1.2	Πλημμελής συντήρηση κοινόκτητων μερών	62
7.1.2.1	Ανελκυστήρες	62
7.1.2.2	Καθαριότητα	62
7.1.2.3	Εξοπλισμός θέρμανσης	63
7.1.2.4	Πυροσβεστήρες	63
7.1.2.5	Φρεάτια αποχέτευσης	63
7.1.2.6	Χαλασμένος εξοπλισμός	63
7.1.2.7	Απολύμανση-απεντόμωση-μυοκτονία	64
7.1.2.8	Κήπος	64
7.2	Σωστοί τρόποι μείωσης δαπανών	64
7.2.1	Ενέργειες σωστής μείωσης δαπανών	65
7.2.1.1	Μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος	65
7.2.1.2	Ανάθεση καθαριότητας σε συνεργείο	65
7.2.1.3	Μείωση δαπάνης πετρελαίου θέρμανσης	66
7.2.1.3.1	Αντικατάσταση μηχανημάτων θέρμανσης	66
7.2.1.3.2	Τακτική συντήρηση καυστήρα/λέβητα	67
7.2.1.3.3	Καλή ποιότητα πετρελαίου σε καλή τιμή	67
7.2.1.3.4	Αποτροπή κλοπής ή νοθείας του πετρελαίου	68
7.2.1.3.5	Προσθήκη βελτιωτικού στο πετρέλαιο	68
7.2.1.3.6	Καλή μόνωση σωλήνων	68
7.2.1.3.7	Μέτρα εξοικονόμησης στα διαμερίσματα	68
7.2.1.4	Προληπτική συντήρηση και έντιμοι τεχνίτες	70
<b>8.</b>	<b>ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ ΜΕ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ</b>	71
8.1	Τι είναι η διαμεσολάβηση	72
8.2	Διαδικασία διαμεσολάβησης	72
8.2.1	Ορισμός διαμεσολαβητή	72
8.2.2	Τι κάνει ο διαμεσολαβητής μετά τον ορισμό του	73
8.2.3	Μη προσέλευση στη διαμεσολάβηση	74
8.2.4	Χρονοδιάγραμμα διαμεσολάβησης	74
8.2.5	Διεξαγωγή της διαμεσολάβησης	75
8.2.6	Αποτέλεσμα της διαμεσολάβησης	76
8.2.7	Έγγραφα για τη διαδικασία διαμεσολάβησης	77
8.2.8	Ανακεφαλαίωση της διαδικασίας διαμεσολάβησης	77
8.3	Δαπάνες διαμεσολάβησης	78
8.3.1	Ποιος πληρώνει τις δαπάνες διαμεσολάβησης	78
<b>9.</b>	<b>ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ</b>	79
9.1	Δικαστική διεκδίκηση οφειλών κοινοχρήστων	80
9.2	Άσκηση αγωγής	80
9.2.1	Αγωγή κατά περισσότερων οφειλετών	80
9.2.2	Πόσο κοστίζει η αγωγή	81
9.2.3	Πόσο διαρκεί η διαδικασία αγωγής	82
9.2.4	Ποιος πληρώνει τις δαπάνες της αγωγής	82

9.3	Έκδοση διαταγής πληρωμής	83
9.3.1	Πόσο κοστίζει η έκδοση διαταγής πληρωμής	83
9.3.2	Σε πόσο χρόνο εκδίδεται η διαταγή πληρωμής	84
9.3.3	Ποιος πληρώνει τις δαπάνες της διαταγής	85
9.3.4	Διαδικασία για την έκδοση διαταγής πληρωμής	86
9.3.4.1	Έκδοση διαταγής κατά περισσότερων οφειλετών	87
<b>10.</b>	<b>ΕΤΗΣΙΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ</b>	<b>89</b>
10.1	Πλεονεκτήματα του ετήσιου προϋπολογισμού	90
10.2	Κατάρτιση και έγκριση του προϋπολογισμού	91
10.3	Στοιχεία κατάρτισης του προϋπολογισμού	91
10.3.1	Δαπάνες με γνωστό κόστος	91
10.3.2	Δαπάνες με κυμαινόμενο κόστος	91
10.3.3	Στόχοι ετήσιου προϋπολογισμού	92
10.3.4	Προϋποθέσεις υλοποίησης στόχων	92
10.4	Παράδειγμα ετήσιου προϋπολογισμού	93
	<b>ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ</b>	<b>95</b>