

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	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
2.	ΚΑΤΑΜΕΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ	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
3.	ΧΡΕΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ	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
4.	ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	39
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 κοινοχρήστων πραγμάτων	44
5.	ΠΛΗΡΩΜΗ ΤΩΝ ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	45
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
6.	ΣΥΣΣΩΡΕΥΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	53
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
7.	ΤΡΟΠΟΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ	59
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
8.	ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ ΜΕ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ	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
9.	ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ	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
10.	ΕΤΗΣΙΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ	89
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
	ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	95