

Είμαι ενοικιαστής του διαμερίσματος. Πώς ξέρω ποιες δαπάνες αφορούν εμένα και ποιες τον ιδιοκτήτη;

Αυτό είναι ένα ακανθώδες θέμα που ταλανίζει για χρόνια τις σχέσεις ενοικιαστών - ιδιοκτητών. Από την πλευρά του διαχειριστή ενός κτηρίου, τυπικά το δίλημμα αυτό δεν υφίσταται. Ο διαχειριστής ως γνωστόν είναι ο αντιπρόσωπος συνολικά της συνιδιοκτησίας του κτηρίου. Για την κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών ο διαχειριστής έχει στην διάθεσή του τον πίνακα οριζόντιας ιδιοκτησίας. Σύμφωνα λοιπόν με τα ποσοστά κάθε ιδιοκτησίας σε κάθε κατηγορία κοινοχρήστων ο διαχειριστής κατανέμει τις δαπάνες στις ιδιοκτησίες. Εδώ σταματάει το έργο του. Υπόχρεος για την πληρωμή όλων των δαπανών που αναλογούν σε κάθε ιδιοκτησία τυπικά είναι ο ιδιοκτήτης.

Συνήθως όμως οι ιδιοκτήτες με το μισθωτήριο συμβόλαιο, συμφωνούν με τους ενοικιαστές ότι ένα μέρος των δαπανών θα πληρώνονται από τους δεύτερους. Σε κάθε περίπτωση όμως αυτό είναι ένα θέμα που οφείλουν να επιλύουν μεταξύ τους οι ιδιοκτήτες με τους ενοικιαστές. Ο διαχειριστής δεν έχει λόγο στις ιδιωτικές αυτές συμφωνίες, όπως δεν έχει λόγο και στους υπόλοιπους όρους της μίσθωσης των διαιρεμένων ιδιοκτησιών.

Πρακτικά τώρα και στις περισσότερες περιπτώσεις έχει επικρατήσει η εξής λύση στο παραπάνω πρόβλημα:

Ο ενοικιαστής εξοφλεί τα κοινόχρηστα στον διαχειριστή, και αν αυτά περιλαμβάνουν κάποιες δαπάνες οι οποίες κατά την συμφωνία που έχει γίνει αφορούν τον ιδιοκτήτη, αυτές αφαιρούνται από το επόμενο ενοίκιο όταν αυτό καταβληθεί. Οι δαπάνες που συνήθως συμφωνείται ότι βαρύνουν τον ενοικιαστή είναι οι δαπάνες που προκύπτουν σε τακτική βάση, δηλ κάθε μήνα, τρίμηνο κ.λ.π.

Οι λοιπές δαπάνες δηλαδή οι έκτακτες, οι οποίες συνήθως είναι επισκευές παγίων στοιχείων του κτηρίου, αφορούν τον ιδιοκτήτη. Στον παραπάνω εθιμικό και πρακτικό κανόνα φυσικά υπάρχουν εξαιρέσεις.