

ΧΡΕΩΣΗ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΜΕΝΩΝ ΠΛΗΡΩΜΩΝ (LATE PAYMENT CHARGE)

Τι είναι η Χ.Κ.Π. και γιατί το εισαγάγει η Επιτροπή (SOOA)?

Η απλή απάντηση είναι για να λειτουργήσει αποτελεσματικά η επιτροπή (SOOA) είναι αναγκαίο να έχει αρκετά λεφτά κατά την διάρκεια του χρόνου, για να πληρώνει την καθημερινή συντήρηση από την CGPS LTD, να πληρώνει το ασφάλιστρο και να έχει λεφτά για να καλύπτει φθορές και αντικαταστάσεις (τα οποία πληρώνονται από το ταμείο συντήρησης contingency fund).

Όταν οι ιδιοκτήτες δεν πληρώνουν στην ώρα τους, στην ουσία είναι σαν να δανείζονται από άλλους ιδιοκτήτες, την SOOA και την CGPS LTD. Εάν δανείζονταν τα λεφτά από την τράπεζα, θα επλήρωναν τόκο και εάν καθυστερούσαν θα επιβαρύντο με επιπρόσθετες χρεώσεις.

Λοιπόν ούτε η CGPS LTD ούτε η επιτροπή SOOA ούτε οι ιδιοκτήτες είναι τράπεζες και αυτοί που καθυστερούν να πληρώσουν, δανείζονται από αυτούς που πληρώνουν κανονικά. Αυτό είναι ΑΔΙΚΙΑ!! Εν ετούτοις αυτό που είναι δίκαιο για καθυστερημένες πληρωμές* είναι να αποζημιώσουν αυτούς που πληρώνουν και να καλύψουν τα επιπρόσθετα διαχειριστικά έξοδα (administration expenses) με μια επιπρόσθετη χρέωση.

Το 2005-2006 η πληρωμή για την συντήρηση έγινε στην αρχή κάθε χρόνου για όλο το ποσόν. Όταν ανέλαβε η επιτροπή SOOA, Το 2012 οι ιδιοκτήτες μπορούσαν να πληρώσουν σε δύο δόσεις τον Γενάρη και τον Ιούνιο. Ακολούθως το εμοιράσαμε σε 4 πληρωμές ανά τρίμηνο. Εν τούτοις υπάρχουν ιδιοκτήτες που δεν πληρώνουν και άλλοι πληρώνουν μετά από πολλές προσπάθειες. Σε σοβαρές περιπτώσεις έχει μπει επιβάρυνση στους τίτλους ιδιοκτησίας, και άλλοι στέλλονται στο δικαστήριο.

*Η χρέωση για καθυστερημένη πληρωμή επιτρέπεται από:

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32011L0007&from=EN>
CYPRUS LAW 123 (1) 2012 INCORPORATING THE DIRECTIVE IN CYPRIOT LEGISLATION

Όπως υπογορεύεται από την πιο πάνω νομοθεσία η επιτροπή δεν θα χρεώσει παραπάνω από 40 ευρώ παρά μόνο σε πολύ σοβαρές περιπτώσεις.

Τέλη Συντήρησης - Μερικοί ιδιοκτήτες φαίνεται ότι δεν κατανοούν την επιβολή της χρέωσης για καθυστερημένα τέλη (LPC). Η Ευρωπαϊκή Οδηγία, υιοθετημένη από την Κυπριακή κυβέρνηση, προνοεί ότι για ιδιωτικές ωφειλές πέραν των 60 ημερών να χρεώνεται ένα σταθερό διοικητικό κόστος των 40 Ευρώ, αντί τόκων, για να καλύπτει τα έξοδα για την προσπάθεια είσπραξης των καθυστερημένων. Η Επιτροπή SOOA, εισήγαγε τες πληρωμές (LPC) από τες 2 Ιανουαρίου 2015.

Εκείνο που κάνει η Ευρωπαϊκή Οδηγία βασικά, είναι να δίνει περίοδο χάριτος 60 ημερών. Για πληρωμές που θα γίνονται μετά τις 2 Μάρτιου τα 40 Ευρώ θα προστίθενται στην ωφειλή. Αν επίσης η πληρωμή δεν γίνει μέχρι την 1 Απριλίου τότε άλλα 40 Ευρώ επιπροστίθενται και ακολούθως για τες δυο υπόλοιπες τριμηνίες αν δεν γίνουν πληρωμές. Δηλαδή το συνολικόν ποσόν των 160 Ευρώ χρεώνεται σε όσους δεν πληρώσουν τα κοινόχρηστα του χρόνου.

Η σωστή συντήρηση του συγκροτήματος δεν μπορεί να γίνεται χωρίς την πληρωμή των κοινοχρήστων από ΟΛΟΥΣ τους ιδιοκτήτες. Όπως έχει υποδειχθεί αρκετές φορές σε μη συνεπείς ιδιοκτήτες, μέρος των κοινόχρηστων είναι για την ασφάλεια του διαμερίσματος τους. Εάν δεν πληρώνουν κανονικά τότε το διαμέρισμα θα είναι ανασφάλιστο.

Με απλά λόγια, δεν μπορείτε να ωφελείστε από κάτι δεν πληρώνετε. Το ίδιο ισχύει και για την χρήση των πισίνων και των κοινόχρηστων χώρων.

ΠΩΣ ΜΠΟΡΩ ΝΑ ΑΠΟΦΥΓΩ ΤΗΝ ΧΡΕΩΣΗ ΓΙΑ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΜΕΝΗ ΠΛΗΡΩΜΗ?

- Προφανώς να μην καθυστερείτε την πληρωμή σας.
 - Να δώσετε πάγιες οδηγίες στην τράπεζα σας για την πληρωμή.
-