

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ ΠΡΙΝ ΠΡΟΧΩΡΗΣΕΤΕ ΣΤΗΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΧΩΡΟΥ ΕΣΤΙΑΣΗΣ

Καταφέρατε να βρείτε το χώρο που θα στεγάσει το café που θέλετε να ανοίξετε; Πριν ξοδέψετε χρήματα και υπογράψετε, μάθετε τι είδους έγγραφα θα χρειαστείτε και ποιες είναι οι κινήσεις στις οποίες πρέπει να προβείτε.



Άρθρο του δικηγόρου
Δημήτριου Ε. Κορωνάκη*

Τα έγγραφα που θα πρέπει να ζητήσει ο επιχειρηματίας από τον ιδιοκτήτη του καταστήματος είναι κατ' αρχήν ένα **αντίγραφο της οικοδομικής άδειας** και τον **κανονισμό της πολυκατοικίας** όπου βρίσκεται το κατάστημα. Με την οικοδομική άδεια θα μπορεί να ζητήσει ο μηχανικός του επιχειρηματία τον φάκελο του καταστήματος από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για να μπορεί να γίνει ένας έλεγχος του πώς εμφανίζεται ο χώρος του καταστήματος στα θεωρημένα σχεδιαγράμματα της πολεοδομίας και πως είναι η υφιστάμενη κατάσταση. Με τον κανονισμό της πολυκατοικίας -εφόσον αυτός υπάρχει- θα διαπιστωθεί ποιες χρήσεις του καταστήματος απαγορεύονται και ποιες επιτρέπονται. Θα πρέπει να προσεχθεί ότι οι απαγορεύσεις του κανονισμού ισχύουν ακόμα και αν ομόφωνα όλοι οι ενοίκιοι ή ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών συναίνουσαν για την χρήση του καταστήματος που επέθυμε ο επιχειρηματίας. Εφόσον δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας, θα πρέπει ο διαχειριστής της πολυκατοικίας να υπογράψει μία υπεύθυνη δήλωση που θα δηλώνει ότι η πλειοψηφία των ιδιοκτητών των κατοικιών της πολυκατοικίας επιτρέπουν την ίδρυση και τη λειτουργία τέτοιου είδους καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Έγγραφο από δημόσιες υπηρεσίες
Στη συνέχεια, θα πρέπει να ελεγχθούν από πλευράς δημόσιων υπηρεσιών, αν οι χρήσεις γης επιτρέπουν την ίδρυση και λειτουργία τέτοιου είδους καταστήματος

και αν υπάρχει κάποια τοπική κανονιστική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που απαγορεύει ή θέτει περιορισμούς στην έκδοση αδειών ίδρυσης και λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Πρέπει να προσεχθεί ότι **τοπικές κανονιστικές αποφάσεις** μπορεί να θέτουν περιορισμούς ή απαγορεύσεις και για την άδεια χρήσης μουσικής στα καταστήματα, καθώς και για την άδεια χρήσης κοινόχρηστου χώρου (άδεια τραπέζοκαθισμάτων). Αφού συγκεντρωθούν και τα έγγραφα/αντίγραφα από τους παραπάνω ελέγχους, προτείνεται ο επιχειρηματίας να καταθέσει φάκελο στον αρμόδιο δήμο για την έκδοση προέγκρισης άδειας ίδρυσης για το κατάστημα. **Πα να εκδοθεί η προέγκριση δεν απαιτείται να έχει μισθωθεί το κατάστημα.**

Στην τελική ευθεία

Εφόσον πληρούνται όλες οι παραπάνω προϋποθέσεις, τότε ο επιχειρηματίας θα μπορεί να έρθει σε επαφή με κάποιο δικασομητή/εξειδικευμένη εταιρεία για να ξεκινήσει η κατασκευή του καταστήματος. Πριν ξεκινήσει η υλοποίηση και η διαμόρφωση του καταστήματος, καλό θα ήταν τα σχέδια με το πώς θα μοιάζει το κατάστημα στην τελική του μορφή, να ελεγχθούν από έμπειρους επαγγελματίες που γνωρίζουν τις απαιτήσεις των εμπλεκόμενων υπηρεσιών (Υγειονομικό, Πυροσβεστική, Δήμος) ή που γνωρίζουν το σε ποιες αρμόδιες υπηρεσίες πρέπει να απευθυνθούν προκειμένου να αποφευχθούν κατασκευαστικά λάθη, τα οποία κοστίζουν και σε χρήμα και σε χρόνο. ■

*Ο κ. Δημήτριος Ε. Κορωνάκης ασκείται αποκλειστικά με θέματα καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, Internet και τυχερών παιχνιδιών. www.koronakislaw.gr.