

## ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το υπ' αριθ **12/98** πρακτικό συνεδρίασης  
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. **271/98**

### Π ε ρ ί λ η ψ η

Εγκριση τροποποίησης-κωδικοποίησης σε  
ενιαίο κείμενο του κανονισμού λειτουργίας της  
Δημοτικής Αγοράς

Σήμερα **1 Ιουνίου** του έτους **1998** ημέρα της εβδομάδας **Δευτέρα** και ώρα **20:00** συνήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού κτιρίου της οδού Μητροπόλεως 55, ύστερα από την με ημερομηνία **28-5-1998** γραπτή πρόσκληση του κ. Προέδρου που δόθηκε σ' όλους τους συμβούλους και παρέδρους σύμφωνα με τα άρθρα 94, 108 και 119 του ΔΚΚ.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται ο αναπληρωτής Δημάρχου κ. Μ. Ποτουρίδης και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία αφού επί συνόλου **25** μελών βρέθηκαν παρόντα **20** μέλη.

#### Παρόντες

1. Κ. Ασλάνογλου
2. Ι. Κουρουζίδης
3. Κ. Κόλβατζης
4. Κ. Βαφείδης
5. Α. Δελαβερίδης
6. Δ. Αδάμου
7. Θ. Τέτος
8. Ε. Λελεκάκης
9. Κ. Πουλασουχίδης
10. Π. Καρασαββίδου
11. Κ. Γκαβαϊσές
12. Α. Μαρκούλης
13. Α. Καραντουμάνης
14. Λ. Τάκης
15. Ο. Σιδηρόπουλος
16. Ε. Σοφιανίδης
17. Χ. Παπαγεωργίου
18. Γ. Χιονίδης
19. Μ. Αδαλόγλου
20. Π. Αγαθαγγελίδης

#### Απόντες

- Ε. Παναγιωτίδης
- Φ. Γαλανούδη -Τσανάκα
- Β. Τσίλης
- Δ. Ζαμάνης

#### Παρόντες Πάρεδροι

---

#### Απόντες Πάρεδροι

- Γ. Μπαλτζής
- Λ. Χατζηγεωργίου
- Θ. Δεμερτζής

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Κατά τη συζήτηση της προ ημερησίας διάταξης αποχώρησε ο κ. Ο. Σιδηρόπουλος.

Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 272/98 απόφ. αποχώρησε ο κ. Ε. Λελεκάκης.

Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 281/98 απόφ. αποχώρησαν οι κ. κ. Ι. Κουρουζίδης, Α. Δελαβερίδης, Κ. Πουλασουχίδης, Π. Καρασαββίδου, Α. Μαρκούλης.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος εισηγούμενος το 1<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη του συμβουλίου την υπ' αριθ. 173/98 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής με την οποία αυτή εισηγείται στο ΔΣ την τροποποίηση του κανονισμού λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς ως εξής:

Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση του κανονισμού λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς ως εξής :

1. Η καθαριότητα του χώρου της ΔΑ ανήκει στην αρμοδιότητα της Διαχειριστικής Επιτροπής και οι σχετικές δαπάνες θα κατανέμονται στα κοινόχρηστα. Σ' αυτή τη δαπάνη συμμετέχει αναλογικά και ο Δήμος καθώς και τα νομικά πρόσωπα και δημοτικές επιχειρήσεις που στεγάζονται στον χώρο αυτό.

2. Η αίθουσα Πλειστηριασμών θα μεταφερθεί, με φροντίδα του Δήμου, στη γ' στάθμη, σε κενό χώρο, ο οποίος θα εξοπλιστεί κατάλληλα από το Δήμο.

3. Τροποποιούνται, από την 1<sup>η</sup> Μαΐου 1998, όλες οι ισχύουσες συμβάσεις μισθώσεων έτσι ώστε το καταβαλλόμενο μίσθωμα να ισούται σε κάθε περίπτωση με το ποσό που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας του μισθίου επί το 2.000 και με συντελεστή 0,95 για την α' στάθμη, με συντελεστή 1 για τη β' στάθμη και με συντελεστή 0,90 για τη γ' στάθμη.

4. Το ποσοστό της ετήσιας αναπροσαρμογής θα είναι 5 % για όλες τις μισθώσεις, προστιθέμενο από τη 1-1-1999 και εφεξής . Κατά τα λοιπά (διάρκεια και άλλοι όροι ) θα ισχύουν οι αρχικές μισθώσεις, όπως είναι σήμερα .

5. Στο εξής οποιοδήποτε κατάστημα μισθώνεται στη ΔΑ: α) αν η μίσθωση λαμβάνει χώρα με πλειστηριασμό η τιμή εκκίνησης θα είναι ίση με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού για τα καταστήματα της σχετικής στάθμης, β) αν η μίσθωση γίνεται απ' ευθείας (όποτε ο νόμος το επιτρέπει) τότε η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο του μισθώματος ισούται με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο μίσθωσης.. Η αναπροσαρμογή όλων των μισθωμάτων λαμβάνει χώρα σε όλες τις μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, αδιάφορα από τον χρόνο που υπεγράφη η μισθωτική σύμβαση.

6. Καταργούνται όλοι οι προβλεπόμενοι περιορισμοί στις χρήσεις των μισθίων σε όλες τις στάθμες. Από τον κανόνα αυτό εξαιρούνται: α) τα ιχθυοπωλεία τα οποία απαγορεύεται να εγκατασταθούν στον χώρο της ΔΑ, β) δεν μπορούν να λειτουργούν σε ίδια στάθμη πέραν του ενός κυλικείου και ενός καφενείου και συνολικά σε όλο το κτίριο πέραν των δύο κυλικείων και δύο καφενείων .

7. Στην περίπτωση που το Δημοτικό Συμβούλιο κρίνει πως η καταγγελία της μίσθωσης από την πλευρά ενός μισθωτή γίνεται για σπουδαίο λόγο, εύλογο και δίκαιο είναι οι συνέπειες να περιορίζονται στην κατάπτωση της εγγυητικής, που αντιστοιχεί στην περίπτωσή μας σε 3,6 μισθώματα . Αν όμως το μίσθιο εκμισθωθεί και πάλι τότε από την εγγυητική επιστολή παρακρατούνται: α) τυχόν φθορές στο μίσθιο που είναι πέραν της συνήθους χρήσεως, β) τυχόν οφειλές του αποχωρούντος μισθωτή προς τον Δήμο (που σχετίζονται με την χρήση του μισθίου) ή οφειλές του προς την Διαχειριστική Επιτροπή και γ) η αναλογία του καταβαλλομένου μισθώματος που αντιστοιχεί στον χρόνο που το μίσθιο παρέμεινε ξενοίκιαστο. Η παραπάνω διάταξη έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε όλες τις μέχρι σήμερα λύσεις των μισθώσεων.

8. Η Δημορχιακή Επιτροπή κρίνει ότι εύλογος χρόνος δημοσιοποίησης της παραπάνω εισήγησής της προς το Δημοτικό Συμβούλιο είναι η προθεσμία των δέκα (10) ημερών, που αρχίζει από την δημοσίευση περίληψης αυτής στις τρεις ημερήσιες εφημερίδες της πόλης. Παράλληλα αποφασίζει να αναρτηθεί επί όλο το παραπάνω χρονικό διάστημα αντίγραφο της παρούσας στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Βέροιας.

9. Κωδικοποιεί σε ενιαίο κείμενο τον κανονισμό λειτουργίας της ΔΑ ως ακολούθως:

#### Άρθρο 1 Καθορισμός χρήσης καταστημάτων

1. Η χρήση των καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς καθορίζεται ως εξής:
  - α. Τα 16 καταστήματα του ημιυπόγειου θα εκμισθώνονται για κάθε χρήση και κύρια για χρήσεις ειδών τροφίμων .
  - β. Τα 17 καταστήματα του ισόγειου θα εκμισθώνονται για κάθε χρήση και
  - γ. Τα 18 καταστήματα του 1ου ορόφου θα εκμισθώνονται για κάθε χρήση και ιδιαίτερα για χρήσεις γραφείων, κουρείων, κομμωτηρίων, ειδών δώρων, ειδών οικιακής χρήσης και ειδών ένδυσης - υπόδησης .
2. Από τις προαναφερόμενες χρήσεις αποκλείονται αυτές των ιχθυοπωλείων .
3. Στη Δημοτική Αγορά επιτρέπεται η λειτουργία μέχρι δύο καφενείων και κυλικείων, σε διαφορετικούς κατά κατηγορία ορόφους, απαγορευμένης ρητά της λειτουργίας στην ίδια στάθμη πέραν του ενός κυλικείου και ενός καφενείου.
4. Η χρήση των υπογείων χώρων καθορίζεται ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο μισθωτής των χώρων αυτών οφείλει να τηρεί και να συμμορφώνεται απολύτως με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την λειτουργία παρόμοιων χώρων.
5. Οποιαδήποτε μεταβολή της χρήσης των καταστημάτων απαγορεύεται , χωρίς προηγούμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου

#### Άρθρο 2 Διάρκεια μίσθωσης

Η μίσθωση των καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς γίνεται για χρονικό διάστημα έξι (6) ετών .

#### Άρθρο 3 Διαδικασία εκμίσθωσης

1. Η εκμίσθωση των καταστημάτων γίνεται με φανερή προφορική πλειοδοτική δημοπρασία.
2. Η μίσθωση είναι προσωποπαγής και απαγορεύεται απόλυτα η σιωπηρή αναμίσθωση καθώς και υπεκμίσθωση του καταστήματος από το μισθωτή.
3. Αν για λόγους ανώτερης βίας αδυνατεί ο μισθωτής να κάνει χρήση της μίσθωσης είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί αυτή για δικό του λογαριασμό από μέλος της οικογένειας του (σύζυγος και άγαμα παιδιά) για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.
4. Κάθε μισθωτής έχει δικαίωμα μίσθωσης μέχρι τριών (3) καταστημάτων , συνολικής επιφάνειας μέχρι 100 τ.μ. (Εξαιρούνται οι δημοτικές επιχειρήσεις που θα έχουν δικαίωμα μίσθωσης παραπάνω καταστημάτων).
5. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται προκαταβολικά το πρώτο 5νθήμερο κάθε μήνα .
6. Για την πιστή τήρηση των όρων της μίσθωσης ο μισθωτής θα καταθέτει στο Δήμο γραμμάτιο παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης τράπεζας ίση με το 1/10 επί του συνολικού μισθώματος που επιτεύχθηκαν στη δημοπρασία.

7.Ο μισθωτής υποχρεούται όταν λήξει η μίσθωση να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση η οποία καθορίζεται από το Δ.Σ. ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας.

8.Οι ειδικότερες λεπτομέρειες που θα διέπουν το καθεστώς της μίσθωσης θα ορίζονται από το μισθωτήριο συμφωνητικό μεταξύ των 2 μερών.

9.Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν καταβάλλει το μίσθωμα εμπρόθεσμα καταπίπτει της εγγυήσεως δυνάμενη του Δήμου Βεροίας να προβεί στην κατάθεση αγωγής εξώσεως λόγω δυστροπίας στα αρμόδια δικαστήρια.

10. Σε περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί την διακοπή της μίσθωσης για σπουδαίο λόγο, υποβάλλει σχετική αίτηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο. Αν το Δημοτικό Συμβούλιο κρίνει ότι πράγματι συντρέχει σπουδαίος λόγος, τότε κάνει δεκτή την αίτηση, ο δε μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του μισθώματος του τρέχοντος μηνός και οι συνέπειες περιορίζονται στην κατάπτωση της εγγυητικής, που αντιστοιχεί σε 3,6 μισθώματα . Αν όμως το μίσθιο εκμισθωθεί και πάλι τότε από την εγγυητική επιστολή παρακρατούνται: α) τυχόν φθορές στο μίσθιο που είναι πέραν της συνήθους χρήσεως, β) τυχόν οφειλές του αποχωρούντος μισθωτή προς τον Δήμο (που σχετίζονται με την χρήση του μισθίου) ή οφειλές του προς την Διαχειριστική Επιτροπή και γ) η αναλογία του καταβαλλομένου μισθώματος που αντιστοιχεί στον χρόνο που το μίσθιο παρέμεινε ξενοίκιαστο. Το απομένον μέρος της εγγύησης επιστρέφεται στον μισθωτή. Η παραπάνω διάταξη έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε όλες τις μέχρι σήμερα λύσεις των μισθώσεων.

#### Άρθρο 4

##### Τρόπος υπολογισμού του μισθώματος

1. Τροποποιούνται, από την 1<sup>η</sup> Μαΐου 1998, όλες οι ισχύουσες συμβάσεις μισθώσεων έτσι ώστε το καταβαλλόμενο μίσθωμα να ισούται σε κάθε περίπτωση με το ποσό που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας του μισθίου επί το 2.000 και με συντελεστή 0,95 για την α' στάθμη, με συντελεστή 1 για τη β' στάθμη και με συντελεστή 0,90 για τη γ' στάθμη.

2. Το ποσοστό της ετήσιας αναπροσαρμογής θα είναι 5 % για όλες τις μισθώσεις, προστιθέμενο από τη 1-1-1999 και εφεξής . Κατά τα λοιπά (διάρκεια και άλλοι όροι ) θα ισχύουν οι αρχικές μισθώσεις, όπως είναι σήμερα .

3. Στο εξής οποιοδήποτε κατάστημα μισθώνεται στη ΔΑ: α) αν η μίσθωση λαμβάνει χώρα με πλειστηριασμό η τιμή εκκίνησης θα είναι ίση με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού για τα καταστήματα της σχετικής στάθμης, β) αν η μίσθωση γίνεται απ' ευθείας (όποτε ο νόμος το επιτρέπει) τότε η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο του μισθώματος ισούται με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο μίσθωσης.. Η αναπροσαρμογή όλων των μισθωμάτων λαμβάνει χώρα σε όλες τις μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, αδιάφορα από τον χρόνο που υπεγράφη η μισθωτική σύμβαση.

#### Άρθρο 5

##### Λειτουργία καταστημάτων

1.Απαγορεύεται οποιαδήποτε εργασία πέραν όσων επιτρέπονται (όπως της συνένωσης δύο καταστημάτων του αυτού μισθωτή) μόνον για πάγκους κλπ. που σχέση θα έχουν με εσωτερική διαρρύθμιση για πώληση των εμπορευμάτων χωρίς άδεια του Δήμου.

2. Απαγορεύεται η τοποθέτηση πάγκων , προθηκών κλπ. έξω από το κατάστημα . Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση κατά μήκος της πρόσφυσης και σε ακτίνα ενός (1) μέτρου τραπεζοκαθισμάτων , ανάλογα με την άδεια λειτουργίας τους , για τα καφενεία και κυλικεία , μετά από έγκριση της Διαχειριστικής Επιτροπής και άδεια από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου με την καταβολή του σχετικού τέλους

3.Απαγορεύεται η εγκατάλειψη αντικειμένων κλπ. στους διαδρόμους και τους κοινόχρηστους χώρους της δημοτικής αγοράς.

4.Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να διατηρεί το κατάστημα και τον έξω από το κατάστημά του χώρο καθαρό.

5.Ο μισθωτής καταστήματος της δημοτικής αγοράς έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται με τις εκάστοτε ισχύουσες υγειονομικές και αγορανομικές διατάξεις.

6.Οι ώρες λειτουργίας των καταστημάτων της δημοτικής αγοράς είναι ίδιες με αυτές της υπόλοιπης αγοράς.

7.Παράβαση ενός από τους όρους του άρθρου αυτού τιμωρείται κατ' αρχήν με έγγραφη σύσταση και σε περίπτωση υποτροπής με χρηματικό πρόστιμο που επιβάλλεται με απόφαση του Δημάρχου.

8.Σε περίπτωση που ο μισθωτής υποπέσει σε νέα παράβαση τότε ακολουθεί σε έξωση με απόφαση του Δ.Σ. χωρίς καμιά αποζημίωση.

## Άρθρο 6 Γενικές διατάξεις

1.Στη δημοπρασία για την εκμίσθωση καταστημάτων γίνονται δεκτοί μόνο δημότες ή κάτοικοι του Δήμου Βέροιας και εφόσον προσκομίσουν φορολογική ενημερότητα ότι δεν οφείλουν στο Δημόσιο, στο Δήμο και σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου (επιχειρήσεις, ιδρύματα κλπ.)

2.Σε περίπτωση που δεν εμφανισθούν στη δημοπρασία δημότες ή κάτοικοι του Δήμου Βέροιας και παραμένουν αδιάθετα καταστήματα τότε γίνονται δεκτοί και δημότες ή κάτοικοι άλλων Δήμων ή Κοινοτήτων.

3.Η τροποποίηση διατάξεων του παρόντος ενεργείται από το Δημοτικό Συμβούλιο.

## Άρθρο 7 Ισχύς κανονισμού

Ο παρόν κανονισμός ισχύει από την έγκριση της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου από την Περιφερειακή Διοίκηση Ημαθίας και την δημοσίευσή του σύμφωνα με τον ΔΚΚ, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του.

## Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α

ΑΡΘΡΟ 1ο. Οι ρυθμίσεις του παρόντα κανονισμού ισχύουν και διέπουν τις σχέσεις μεταξύ των εκμισθωτών (ενοικιαστών) καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς (Δ.Α.) και τη διαχείριση των δαπανών αυτής.

ΑΡΘΡΟ 2ο. Κοινόχρηστοι χώροι και κοινόκτητα πράγματα είναι τα εξής:

Το οικοπέδο στο οποίο κτίστηκε η οικοδομή με τους ακάλυπτους χώρους, η αυλή, οι φωταγωγοί, το λεβητοστάσιο της κεντρικής θέρμανσης με την αποθήκη ακάθαρτου πετρελαίου, το κλιμακοστάσιο, η κεντρική είσοδος και ο ανελκυστήρας. Οι θεμελιώσεις, τα εξωτερικά τοιχώματα και οι μεσοτοιχίες, οι κάθε είδους

διακοσμήσεις της πρόσοψης εισόδου κλπ. οι κεντρικοί υδροληπτικοί σωλήνες και οι σωλήνες πτώσης των βρόχινων νερών, ο υπόνομος της οικοδομής και οι σωλήνες πτώσης νερού, οι σωλήνες διοχέτευσης νερού και θερμότητας, το πεζοδρόμιο, τα κάθε είδους ηλεκτρικά σώματα και ηλεκτρικές λάμπες των κοινοχρήστων χώρων, τα σιδερένια κάγκελα και γενικά όλοι οι χώροι, οι εγκαταστάσεις και τα πράγματα τα θεωρούμενα από το νόμο είτε από τα έθιμα ως κοινά. Στα παραπάνω κοινά ή κοινόκτητα πράγματα, και σε κάθε άλλο που έχει σχέση άμεση ή έμμεση με την αρμονία του κτιρίου, δεν επιτρέπεται καμιά μετατροπή, αφαίρεση ή προσθήκη χωρίς την έγκριση της πλειοψηφίας των ενοικιαστών και τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου Βέροιας.

Η χρήση των κοινόχρηστων χώρων αποφασίζεται από τη Γ.Σ. των ενοικιαστών με πλειοψηφία 2/3 των παρόντων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη χρήση πεζοδρομίων.

ΑΡΘΡΟ 3ο. Οι ενοικιαστές δεν δικαιούνται να προβαίνουν σε εξωτερικές διαρρυθμίσεις και προσθήκες στην πρόσοψη των καταστημάτων τους είτε σε μερικό ή ολικό χρωματισμό των τοίχων ή κάγκελων αυτών. Απαγορεύεται η αποθήκευση στους εξώστες της πρόσοψης της οικοδομής βαρειών αντικειμένων, αντικειμενικών ή άχρηστων καθώς και στις σκάλες που οδηγούν στην ταράτσα. Απαγορεύεται απόλυτα η ρίψη οποιονδήποτε αντικειμένων, τεμαχίων κλπ. από τους εξώστες και τα παράθυρα. Επίσης απαγορεύεται η ρίψη στις λεκάνες αποχωρητηρίων οποιονδήποτε αντικειμένων τεμαχίων χαρτιού, κλπ. με τα οποία μπορούν να αποφραχθούν οι αποχετεύσεις. Απαγορεύεται η μεταφορά βαρειών αντικειμένων με τον ανελκυστήρα, καθώς και ακαθάρτων αντικειμένων. Στην οικοδομή δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ατομικής κεραίας από τους ενοικιαστές. Απαγορεύεται η χρήση κοινοχρήστου ηλεκτρικού ρεύματος στα γκαράζ καθώς και για οποιοδήποτε άλλο σκοπό. Επίσης απαγορεύεται η χρησιμοποίηση του κοινοχρήστου νερού της οικοδομής για το πλύσιμο των αυτοκινήτων των ενοικιαστών. Οι ένοικοι γκαράζ απαγορεύεται να χρησιμοποιούν αυτά για οποιαδήποτε άλλη χρήση εκτός από χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.

ΑΡΘΡΟ 4ο. Το χρώμα βαφής των εξωθύρων κάθε καταστήματος θα είναι ομοιόμορφο και καμιά μετατροπή πόρτας, γενικά επιτρέπεται χωρίς έγκριση των ενοικιαστών κατά πλειοψηφία και χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου. Το ίδιο ισχύει και για την εξωτερική όψη του κτιρίου και των εξωστών. Σε περίπτωση τοποθέτησης τεντών στους εξώστες θα είναι ομοιόχρωμες και ομοιόμορφες.

#### ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (Δ.Α.)

ΑΡΘΡΟ 5ο. Τη διοίκηση και διαχείριση της ΔΑ ασκεί η γενική συνέλευση των ενοίκων. Καθένας συμμετέχει αυτοδίκαια στη συνέλευση είτε αυτοπροσώπως, είτε με ειδικό αντιπρόσωπο εξουσιοδοτημένο απ' αυτόν με σχετικό έγγραφο κατατεθειμένο στην διαχειριστική επιτροπή κατά την ημέρα της γενικής συνέλευσης. Η γενική συνέλευση εκλέγει τη διαχειριστική επιτροπή η οποία θα είναι τριμελής και απαρτίζεται από τον Πρόεδρο, τον αναπληρωτή του και τον ταμία. Με αυτούς εκλέγονται και δύο αναπληρωματικά μέλη. Η γενική συνέλευση συνέρχεται τακτικά μία φορά τον χρόνο κατά το μήνα Δεκέμβριο, μετά από πρόσκληση που είτε κοινοποιείται στους ενοικιαστές πριν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες είτε τοιχοκολλείται δέκα (10) ημέρες πριν, στην είσοδο της ΔΑ, έκτακτα δε συνέρχεται η γενική συνέλευση: α)όταν αποφασίσει για αυτό η διαχειριστική επιτροπή και β)εφόσον το ζητήσουν έγγραφα οι ενοικιαστές που εκπροσωπούν τα 3/4 του συνόλου. Η γενική συνέλευση έχει τις εξής δικαιοδοσίες: α)εκλέγει τη διαχειριστική επιτροπή, β)εισηγείται στο ΔΒ τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του παρόντα κανονισμού. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο

που υπογράφεται από τον πρόεδρο και τα μέλη της διαχειριστικής επιτροπής. Οι ψηφοφορίες διενεργούνται μυστικά. Η γενική συνέλευση μπορεί να ανακαλέσει τη διαχειριστική επιτροπή πριν από τη λήξη της θητείας και να εκλέξει νέα. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης που παίρνονται νόμιμα και σύμφωνα με τον παρόντα κανονισμό είναι έγκυρες και απόλυτα δεσμευτικές και υποχρεωτικές για το σύνολο των ενοικιαστών, εφόσον εγκριθούν από το Δήμο Βέροιας (όταν απαιτείται).

## **ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**ΑΡΘΡΟ 6ο.** Αυτή εκλέγεται από τη γενική συνέλευση, είναι τριμελής, η θητεία της δε ορίζεται για ένα χρόνο και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρόνου. Η επανεκλογή των μελών της είναι απεριόριστα δυνατή. Μέλος της Δ.Ε. εκλέγεται κάθε ενοικιαστής, εφόσον είναι ταμειακά ενήμερος προς το ταμείο της ΔΑ. Η εκλογή γίνεται με πλειοψηφία κατά σειρά επιτυχίας. Σε περίπτωση ισοψηφίας διενεργείται κλήρωση. Με τα τρία τακτικά μέλη της διαχειριστικής επιτροπής εκλέγονται και δύο (2) αναπληρωματικά μέλη. Η διαχειριστική επιτροπή είτε ομόφωνα είτε με τους παρακάτω περιορισμούς χειρίζεται γενικά όλα τα ζητήματα της ΔΑ, φροντίζει για την έγκαιρη πληρωμή των δαπανών που βαρύνουν τους ενοικιαστές και την έγκαιρη είσπραξη του μεριδίου που αναλογεί σ' αυτούς, επιβλέπει για την άρτια διατήρηση και άψογη συντήρηση της οικοδομής, καθώς και για την ευπρεπή εμφάνιση της, λύνει τις διαφορές μεταξύ των ενοικιαστών, λαμβάνει προληπτικά και επικουρικά κάθε μέτρο για την προστασία των συμφερόντων της οικοδομής και τέλος επιμελείται για την καλή τήρηση των όρων του παρόντος κανονισμού. Η διαχειριστική επιτροπή μπορεί να προβαίνει σε επιδιορθώσεις του κτιρίου, στην πληρωμή των αναγκών υλικών και την εξόφληση των τακτικών δαπανών. Η διαχειριστική επιτροπή διορίζει αν χρειασθεί καθαρίστρια και φύλακα, καθορίζει τις αποδοχές και τα καθήκοντά τους, καθώς και τη διάρκεια της πρόσληψής τους. Η διαχειριστική επιτροπή υπόκειται στον εξής περιορισμό, δεν μπορεί να αποφασίσει μετατροπή ή πρόσθεση τμημάτων του κτιρίου χωρίς τη συγκατάθεση του Δήμου Βέροιας και της Γ.Σ.Η διαχειριστική επιτροπή συνέρχεται τακτικά κάθε τρίμηνο, θεωρείται δε σε απαρτία όταν είναι παρόντα δύο (2) από τα μέλη της μεταξύ των οποίων και του Προέδρου. Οι αποφάσεις της εγγράφονται σε ειδικό βιβλίο. Ο Πρόεδρος προΐσταται των συνεδριάσεων, εκπροσωπεί τους ενοικιαστές σε κάθε αρχή για θέματα που αφορούν την ΔΑ και προεδρεύει της γενικής συνέλευσης. Ο ταμίας τηρεί τα βιβλία του ταμείου ενεργεί τις εισπράξεις και πληρωμές βάσει αποδείξεων θεωρουμένων από τον Πρόεδρο και συντάσσει τον ετήσιο ισολογισμό και απολογισμό.

**ΑΡΘΡΟ 7ο.** Κοινά βάρη και δαπάνες ενοικιαστών. Οι δαπάνες που βαρύνουν τους ενοικιαστές είναι οι εξής: α) Συντήρηση, επιδιόρθωση και καλή εμφάνιση του κτιρίου, των μεσοτοιχιών, πεζοδρομίου, κεντρικής θέρμανσης, υδραυλικών, αποχετευτικών ηλεκτρικών δικτύων βαφή κοινοχρήστων χώρων, εξωτερικών τοίχων της οικοδομής, κεντρικής εισόδου κλπ. καταναλώσεως νερού και ηλεκτρικού και θέρμανσης στους κοινόχρηστους χώρους, β) Καθαριότητα και συντήρηση του υπάρχοντος ακάλυπτου χώρου, των κοινοχρήστων χώρων και του ανελκυστήρα και γ) Συντήρηση και επιδιόρθωση του ανελκυστήρα και του λέβητα, η προμήθεια καύσιμης ύλης και απαραίτητων υλικών για την παροχή θέρμανσης των καταστημάτων κλπ.

**ΑΡΘΡΟ 8ο.** Με την εκλογή της πρώτης διαχειριστικής επιτροπής οι ενοικιαστές κάθε καταστήματος πρέπει να καταβάλουν στο ταμείο το ποσό των 500 δρχ. επί τα τμ. ο καθένας ανάλογα με την επιφάνεια του καταστήματός του ως πάγια προκαταβολή των δαπανών. Η διαχειριστική επιτροπή κάθε τρίμηνο δικαιολογεί τα δαπανηθέντα ποσά, καταλογίζοντας κάθε μήνα στους ενοικιαστές το μερίδιό τους με βάση σχετική έκθεση κατανομής κοινοχρήστων που συντάσσεται από μηχανικό. Με την είσπραξη

αυτή θα συμπληρώνεται πάλι η πάγια προκαταβολή για να χρησιμεύει για αντιμετώπιση των δαπανών της νέας τριμηνιαίας κ.ο.κ. Ευνόητο είναι ότι εάν η πάγια προκαταβολή δεν επαρκέσει για τις τρίμηνες δαπάνες, εκτός από την θέρμανση, οι ενοικιαστές υποχρεώνονται στην ανάλογη αύξηση του ποσού αυτού.

ΑΡΘΡΟ 9ο. Τα έξοδα συντήρησης και λειτουργίας του ανελκυστήρα θα επιβαρύνουν όλα τα καταστήματα εξίσου.

ΑΡΘΡΟ 10ο. Η συμμετοχή στα έξοδα θέρμανσης ολόκληρης της οικοδομής είναι υποχρεωτική για όλους τους ενοικιαστές. Η συμμετοχή αυτή είναι υποχρεωτική από 1ης Οκτωβρίου μέχρι 30ης Απριλίου κάθε χρόνου (ή ανάλογα των συνθηκών για διάστημα που ορίζει η Γ.Σ.) Εν πάση περιπτώσει η συμμετοχή στα έξοδα θέρμανσης είναι υποχρεωτική εκτός της πιο πάνω περιόδου εφόσον η θερμοκρασία την 8η πρωινή ώρα θα είναι κατώτερη των 15 βαθμών. Η συμμετοχή κάθε ενοικιαστή κατά τις καθοριζόμενες αναλογίες στις δαπάνες της θέρμανσης και της συντήρησης είναι υποχρεωτική έστω κι αν ο ενοικιαστής κάποιου καταστήματος για οποιονδήποτε λόγο δεν κάνει χρήση της παρεχόμενης θέρμανσης. Εάν όμως κάποιο κατάστημα δεν έχει εκμισθωθεί την αναλογία του που ανέρχεται σε 40% καλύπτει ο Δ.Β.

ΑΡΘΡΟ 11ο. Η συμμετοχή κάθε καταστήματος στις δαπάνες συντήρησης, καθαριότητας, λειτουργίας καυστήρα κλπ. της κεντρικής θέρμανσης κατανέμεται αναλόγως του εμβαδού των τετραγωνικών μέτρων κάθε καταστήματος. Τα μη μισθωμένα καταστήματα επιβαρύνονται κατά το 1/2 της αναλογίας τους, το δε αντίστοιχο ποσό καταβάλλει ο Δήμος Βέροιας.

ΑΡΘΡΟ 12ο. Η τοποθέτηση αιρ-κοντίσιον στους διαιρετούς χώρους της οικοδομής είναι επιτρεπτή, χωρίς αυτό να αποτελεί απαλλαγή από τις δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης. Για την τοποθέτηση κλιματιστικού αποφασίζει η διαχειριστική επιτροπή με τους όρους που καθορίζει ο Δήμος Βέροιας.

ΑΡΘΡΟ 13ο. Σε περίπτωση μερικής πυρκαϊάς, ο υπεύθυνος ενοικιαστής οφείλει με δαπάνες του και με την επίβλεψη της διαχειριστικής επιτροπής να επαναφέρει το ακίνητο στην προηγούμενή του κατάσταση και χωρίς χρονοτριβή. Σε περίπτωση συνολικής πυρκαϊάς αποφασίζει η γενική συνέλευση περί του πρακτέου. Με απόφαση της Γ.Σ. το κτίριο ασφαλίζεται υποχρεωτικά για πυρκαϊά και γενικά από καταστροφή, το κόστος των ασφαλίσεων κατανέμεται στους ενοίκους κατά την αναλογία των τμ. των καταστημάτων τους.

## ΓΕΝΙΚΑ

ΑΡΘΡΟ 14ο. Ο παρόν κανονισμός μπορεί να τροποποιηθεί με συναίνεση όλων των ενοικιαστών, αυτός δε είναι υποχρεωτικός για όλους τους ενοικιαστές των καταστημάτων της οικοδομής.

ΑΡΘΡΟ 15ο. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα καταστήματος μεταβιβάζονται αυτοδίκαια και αυτόματα στον εκάστοτε μισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 16ο. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό παρακολουθούν τον ενοικιαστή του καταστήματος και εξακολουθούν αναλλοίωτα να υπάρχουν έστω και αν αυτό, για οποιουσδήποτε λόγους δεν χρησιμοποιεί το κατάστημα. Επομένως και το απόλυτο κλείσιμο του καταστήματος δεν απαλλάσσει τον ενοικιαστή από την καταβολή των δαπανών κοινοχρήστων που βαρύνουν το κατάστημα κατ' αναλογία. Εάν όμως το κλείσιμο του καταστήματος διαρκέσει πέραν από 3 μήνες αυτό υποχρεώνεται στην καταβολή του 40% των δαπανών με την προϋπόθεση να ειδοποιήσει ο ενοικιαστής την διαχειριστική επιτροπή.

ΑΡΘΡΟ 17ο. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό παρακολουθούν κάθε πράξη με την οποία εκμισθώνεται το κατάστημα,



της οποίας πράξης ο κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος. Έτσι κάθε εκμίσθωτης με την υπογραφή του συμβολαίου προσχωρεί στον παρόντα και η εκμίσθωση γίνεται με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται από τον παρόντα κανονισμό

ΑΡΘΡΟ 18ο. Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των ενοικιαστών, ως προς τις υποχρεώσεις τα δικαιώματα και γενικά την εφαρμογή του παρόντος κανονισμού, αν δεν επιτευχθεί λύση από τη Γ.Σ. θα λύνεται από το Δήμο Βέροιας και εφόσον σε διάστημα ενός μηνός δεν αποφανθεί ο Δήμος, από το αρμόδιο δικαστήριο.

Πουλασουλίδης :Αφού έγιναν οι νόμιμες διαδικασίες η ΔΕ ομόφωνα εισηγείται στο ΔΣ την τροπ/ση του κανονισμού λειτουργίας της Δ.Α. και υπάρχουν κωδικοποιημένες οι προτάσεις της τις οποίες θα επαναλάβω σύντομα.

1.-Η καθ/τα του χώρου παραμένει στην αρμοδιότητα της Διαχειριστικής Επιτροπής και οι σχετικές δαπάνες θα κατανέμονται στα κοιν/στα.

2.-Η αίθουσα πλειστηριασμών που λειτουργεί στην α' στάθμη θα μεταφερθεί στην γ' στάθμη.

3.-Από 1-5-98 όλες οι ισχύουσες συμβάσεις μισθώσεων τροποποιούνται ούτως ώστε το καταβαλλόμενο μίσθωμα να είναι ενιαίο και με τιμή ανά τ.μ. 2000 δρχ. και με συντελεστές 0,95 για την α' στάθμη, 1 για την β' στάθμη και 0,90 για την γ' στάθμη.

4.-Η αναπροσαρμογή εφεξής θα είναι 5% ετησίως για όλες τις μισθώσεις επί του καταβαλλόμενου ενοικίου και θα αρχίσει η αναπροσαρμογή από 1-1-99. Σας θυμίζω ότι η αναπροσαρμογή ήταν 10%.

5.-Η όποια μίσθωση γίνει στη ΔΑ στο εξής με απευθείας εκμίσθωση θα συμφωνείται με την τιμή που έχει διαμορφωθεί εκείνη τη στιγμή δηλ. το 1999 θα είναι 2.000 δρχ/τ.μ. με προσαύξηση 5% αν πρόκειται για τη β' στάθμη (συντελεστής 1). Αν γίνει με διαγωνισμό η τιμή εκκίνησης θα είναι αυτή και από εκεί και πέρα θα αρχίσουν οι πλειοδοσίες και θα κατακυρώνεται στον πλειοδότη.

6.-Όλες οι μισθώσεις θ' αναπροσαρμόζονται την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Αυτό διευκολύνει τους ιδίους αλλά και την υπηρεσία να παρακολουθεί τις αναπροσαρμογές.

7.-Όλοι οι προβλεπόμενοι περιορισμοί στις χρήσεις των μισθίων καταργούνται σε όλες τις στάθμες και εξαιρούνται απ' αυτόν τον κανόνα τα ιχθυοπωλεία όπως αποφασίσαμε από την αρχή.

8.-Δεν μπορούν να λειτουργούν στην ίδια στάθμη πέραν του ενός κυλικείου και ενός καφενείου και συνολικά σ' όλο το κτίριο πέραν των 2 καφενείων και 2 κυλικείων.

9.-Σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης αν το ΔΣ κρίνει ότι αυτή γίνεται για σπουδαίο λόγο τότε τα 3,6 μισθώματα που αποτελούν την εγγύηση παρακρατούνται μέχρι να εκμισθωθεί το κατ/μα. Αν εκμισθωθεί αμέσως και αφαιρεθούν τυχόν οφειλές προς το Δήμο τότε το υπόλοιπο της εγγύησης επιστρέφεται στον μισθωτή. Αν όχι καλύπτει τη ζημία του Δήμου για το διάστημα που μένει κενός ο χρόνος. Η παραπάνω διάταξη έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σ' όλες τις μέχρι σήμερα λύσεις μισθώσεων.

Η ΔΕ με βάσει τις μέχρι σήμερα αποφάσεις του ΔΣ σχετικά με το θέμα κωδικοποίησε σε ενιαίο κείμενο τον κανονισμό λειτουργίας της ΔΑ μαζί με το παράρτημά του, το οποίο αφορά τις σχέσεις μεταξύ των μισθωτών και τον τρόπο διοίκησης της ΔΑ που ανατέθηκε εξ' αρχής στη ΔΕ.

Μετά την απόφαση αυτή θα πρέπει ο Δήμος να τυπώσει τον κανονισμό όπως αυτός θα διαμορφωθεί τελικώς μαζί με το παράρτημα και θα πρέπει να το διανείμει, μέσω της Διαχ. Επιτροπής σ' όλους τους μισθωτές της ΔΑ.

Και ο πρόεδρος κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά .

Πρόεδρος :Υπάρχουν ερωτήσεις;

Μαρκούλης :Η σχετική διάταξη που αφορά την κατάπτωση των εγγυητικών επιστολών αναδρομικώς συνάδει με τις νομικές διατάξεις;

Παπαγεωργίου :1)Ποιο είναι το ενοίκιο στο υπόγειο; 2)σε ποιες περιπτώσεις ο νόμος επιτρέπει τις απευθείας μισθώσεις;3)Για ποιο λόγο επιτρέπεται η ενοικίαση τριών χώρων σε δημοτ. επιχειρήσεις και ότι σε ιδιώτες αφού είναι ξενοικιαστοί σήμερα; 4)Ποιοι χώροι, ανά στάθμη, είναι νοικιασμένοι;5)Ποιες είναι οι χρήσεις ανά στάθμη; 6)Πόσοι και από ποιους χώρους αποχώρησαν και ποιοι χώροι έχουν αναπληρωθεί; 7)Τι επιθυμούν οι μισθωτές από το Δήμο;8)Το σημείο που αναφέρεται για την κατάπτωση των εγγυητικών επιστολών πως συμβαδίζει με τη θέληση της ΔΕ; δηλ. από τη μια δεν θέλουμε να διευκολύνουμε να φύγουν οι ενοικιαστές από την άλλη όμως η απόφαση αυτή τους διευκολύνει.

Σοφιανίδης :Εκτός από τη σημερινή εισήγηση της ΔΕ θα υπάρξει στο μέλλον εισήγηση για να πάρει απόφαση το ΔΣ για τυχόν άλλα θέματα ; όπως κτιριακά κλπ;

Αγαθαγγελίδης :Με ποιο τρόπο αιτιολογείται η απόφαση της ΔΕ που αναφέρεται για την τροπ/ση όλων των ισχυουσών μισθώσεων από 1-5-98; Με ποια διαδικασία καλύπτεται νομικά αυτή η πρόταση;

Πουλασουχίδης :Κε Μαρκούλη , αρχικά προβλεπόταν ότι αυτός που αποχωρούσε όφειλε να πληρώσει τα νοίκια όλης της εξαετίας. Ηρθε πρόταση από τη ΔΕ να μειωθεί αυτή η κύρωση και να καταπίπτει μόνο η εγγυητική επιστολή. Αυτό αποφάσισε το ΔΣ. Στην πορεία το ΔΣ αποφάσισε για κάποια κατ/ματα να επιστραφεί η εγγυητική. Αυτές οι αποφάσεις ακυρώθηκαν από την επιτροπή του αρ. 18 διότι ήταν αντίθετες με τον κανονισμό της ΔΑ. Η ρύθμιση όπως γίνεται είναι ευνοϊκότερη για τις παρελθούσες μισθώσεις.

Κε Παπαγεωργίου, 1)Το γκαράζ δεν τίγεται η μόνη ρύθμιση που γίνεται είναι η αναπροσαρμογή η οποία στο εξής θα είναι για όλες τις μισθώσεις 5% ετησίως. 2)Ο νόμος αναφέρει ότι αν αποτύχει 2 φορές ο πλειστηριασμός τότε το ΔΣ δύναται να εκμισθώσει απευθείας. Εγιναν 3 πλειστηριασμοί και παρέμειναν κενά κατ/ματα που εκμισθώνουμε απευθείας. 3)Φαντάζομαι να βρεθεί μία λύση για τις στεγασμένες δημ. επιχειρήσεις στη ΔΑ. Μέχρι στιγμής δεν υπάρχει ενδιαφέρον γι αυτούς τους χώρους. 4)Περιορισμός μισθώσεων υπάρχει και είναι μέχρι 3 κατ/ματα τα οποία συνολικά δεν θα ξεπερνούν τα 100 τ.μ. Δεν αλλάζει σήμερα τίποτα. Αυτό υπήρχε. 5)Τι ζητούν οι νοικιαστές. Την καθ/τα να την αναλάβει ο Δήμος. Η εισήγηση είναι να την αναλάβει η ΔΕ και ο Δήμος συμμετέχει με το ποσοστό των ανοίκιαστων κατ/μάτων και των δημ. επιχειρήσεων. Υπήρχε αίτημα για μείωση των μισθωμάτων και της ετήσιας αναπροσαρμογής τους. Ο νομικός σύμβουλος γνωμάτευσε ότι εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος δύναται το ΔΣ ν' αναπροσαρμόσει τα μισθώματα. Ο σπουδαίος λόγος είναι ότι δεν δικαιώθηκαν οι προβλέψεις μας για τη ΔΑ. Ελπίζαμε ότι με τους πλειστηριασμούς θα έφταναν σ' ένα επίπεδο τα μισθώματα και θα υπάρχει μία μεγάλη ζήτηση στο χώρο. Δυστυχώς δεν έγινε αυτό και φτάσαμε να τα μισθώνουμε στην τιμή εκκίνησης. Αυτό είναι άδικο για τους αρχικούς ενοικιαστές. Πιστεύω ότι σύντομα θα διορθωθούν αυτά κι' εφόσον κρατήσουμε αυτούς μέσα θα μπορέσουμε για όποιο κατ/μα στο μέλλον αδειάζει να το βγάλουμε σε πλειστηριασμό. 6) Για την εγγυητική επιστολή. Η ΔΕ πρότεινε ότι όσο μεγαλύτερες είναι οι κυρώσεις τόσο δυσκολότερα κάποιος θα φεύγει από τη ΔΑ. Δεν είναι λογικό όμως κάποιος που πέφτει έξω να τον επιβαρύνουμε περισσότερο. Αυτό μπορεί να γίνει σε ιδιωτικές συμβάσεις.

Κε Σοφιανίδη, έχω την αίσθηση ότι όλα τα αιτήματα που τέθηκαν από τη ΔΕ καλύπτονται. Ορισμένες μικροεργασίες που πρόκειται να γίνουν δεν χρειάζονται αποφάσεις ΔΣ.

Κε Αγαθαγγελίδη, για την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων έχω απαντήσει και ελπίζω να σας έχω καλύψει.

Κε Παπαγεωργίου, για το ποιοι χώροι είναι άδαιο αναφέρεται στην εισήγηση της ΔΕ. Πάντως στο ημιυπόγειο είναι ελάχιστα κατ/ματα κενά (δηλ. το 4,6,8,11,12 και 15), στον όροφο όλα τα κατ/ματα είναι καλυμμένα και στον γ'όροφο ελάχιστα κατ/ματα είναι μισθωμένα. Η ΔΕΥΑΒ δεν έχει μεταφερθεί ακόμη.

Μαρκούλης :Δεν έχω καλυφθεί. Η τελευταία διάταξη για λύση της μίσθωσης που ισχύει είναι ευμενεστέρα της διάταξης που εισηγείται η ΔΕ. Υπάρχουν τρεις ακυρωτικές αποφάσεις της επιτροπής του αρ. 18; Ποια θεωρείται ευμενεστέρα διάταξη και επί ποίας γίνεται τροπ/ση;

Πουλασουχίδης :Ο μισθωτής επιβαρύνονταν, σε περίπτωση αποχώρησης για σπουδαίο λόγο, με το μίσθιο του τρέχοντος μηνός και η εγγύηση κατέπιπτε υπέρ του Δήμου. Αυτό δεν αλλάζει. Βελτιώνεται ως προς το σημείο της εγγυητικής επιστολής. Αν νοικιασθεί γρήγορα και δεν υπάρχουν χρέη του επιστρέφεται η εγγυητική. Οι προηγούμενες αποφάσεις μας που μιλούσαν για επιστροφή των εγγυητικών επιστολών ακυρώθηκαν. Ήταν μεμονωμένα τα αιτήματα και δεν είχε τροπ/θεί ο κανονισμός.

Πρόεδρος :Τοποθετήσεις.

Παπαγεωργίου :Παρ'ότι βρισκόμαστε σε προεκλογική περίοδο δεν θα μπω στον πειρασμό να κάνω τώρα κριτική για τα λάθη της δημ. αρχής στο παρελθόν. Αυτό θ' αποτελέσει στοιχείο των επόμενων μηνών. Σήμερα θα κάνω ορισμένες κρίσεις στο θέμα που εισηγείται η ΔΕ.

Επισημαίνω ότι οποιαδήποτε απόφασή μας εύχομαι να περιορίσει τα προβλήματα και να λύσει κάποια άλλα. Πιστεύω ότι μετά τις εκλογές θα υπάρξει μία γενικότερη ζύμωση όλων των παρατάξεων στο θέμα αυτό. Δεν πιστεύω ότι οι κατ/ρχες προσπαθούν να εκμειύσουν μία απόφαση που θα είναι ευνοϊκή στο ζήτημα της αποχώρησης. Η αγωνία όλων μας είναι στο πως θα επιβιώσουν αυτά τα κατ/ματα, η προσέλευση νέων ενοικιαστών, η διευκόλυνση παραμονής των παλιών και η αποτροπή αποχώρησής των. Οι κρίσεις δεν έχουν να κάνουν με την ΔΕ αλλά με την ικανότητα, τον ζήλο και την επιμέλεια που έχει να δείξει ο Δήμος. Αρα αποτελεί ευθύνη όλων μας. Στα πλαίσια αυτά η διάθεση του κειμένου είναι αγαθή και έτσι την αποδέχομαι. Δεν την αποδέχομαι ως προς το περιεχόμενό της και τη φιλοσοφία της διότι αντίκειται σε τρία σημεία.

Α)Δεν λαμβάνει μέριμνα για την προσέλκυση νέων ενοικιαστών. Β)Δεν λαμβάνει μέριμνα για τη διευκόλυνση αυτών που είναι μέσα και γ) εξυπηρετεί και βοηθάει τη γρήγορη και ανώδυνη αποχώρησή τους. Η συχνή αλλαγή ενοικιαστών δημιουργεί έλλειψη πιάτσας, πρόβλημα ψυχολογικό και ουσιαστικό και η αποχώρηση δημιουργεί μία αγορά άδεια, μία αποστροφή στο καταναλωτικό κοινό.

Η ΔΑ χρειάζεται : α)έναν εξωραϊσμό. Ν' ανατεθεί σε μία ομάδα αρχιτεκτόνων να κάνουν μελέτη για το πώς αυτό το κτίριο να εξωραϊστεί, να διακοσμηθεί για να βελτιωθεί η όψη και η λειτουργικότητα του. Αυτό είναι άμεση υποχρέωσή μας.β)Να μειώσουμε τα ενοίκια. Είναι ανάγκη της εποχής αλλά διαφωνώ με το ισοπεδωτικό πνεύμα με το οποίο το τοποθετεί η πρόταση της ΔΕ.Δεν μπορούμε να ισοπεδώνουμε όλα τα νοίκια. Άλλοι αδικούνται κι' άλλοι ευνοούνται. Μην ξεχνούμε ότι υπήρξε και μία δημοπρασία. Να σεβαστούμε κατ' αρχήν τα ύψη ενοικίων της δημοπρασίας και η μείωσή τους οφείλει να είναι αναλογική με βάση των ενοικίων που υφίσταται σήμερα. Ο κάθε συμπολίτης ανέλαβε το ρίσκο κρίνοντας ότι η αξία του κατ/ματος είναι μικρότερη ή μεγαλύτερη. Πρέπει να υπάρξει μία μείωση της τάξης του 80% για όλα τα μίσθια. Η μείωση αυτή είναι ουσιαστική και ταυτόχρονα εξυπηρετεί ακόμη έναν στόχο. Η διευκόλυνση της παραμονής γίνεται εάν μπορέσουν οι επιχ/σεις να

γίνουν βιώσιμες σ' ένα περιβάλλον σωστό και καθαρό. Είναι λάθος να λέμε ότι θ' αναλάβουν οι ίδιοι την καθ/τα. Αυτό είναι και το πρόβλημα της ΔΑ. Η καθ/τα πρέπει ν' αποτελέσει μέριμνα του Δήμου. Είναι προτιμότερο να μειώσουμε λιγότερο τα νοίκια και ν' αναλάβει ο Δήμος την καθ/τα.

Αγαθαγγελίδης :Είναι η 7<sup>η</sup> φορά που τροπ/ται ο κανονισμός της ΔΑ μέσα σε 2,5 χρόνια. Αυτό δείχνει ότι απ' την αρχή ο κανονισμός ήθελε περισσότερη δουλειά.

Μετά από 1,5 ώρα κουβέντα στο προηγούμενο ΔΣ είχε αναβληθεί αυτή η κουβέντα γιατί δεν ακολουθήθηκε η σωστή διαδικασία. Τσιγκούνικα χειρίστηκε η ΔΕ το ζήτημα της ενημέρωσης των πολιτών. Από το νόμο είχε υποχρέωση η ΔΕ με κάθε πρόσφορο μέσο να δημοσιοποιείσει στο κοινό το περιεχόμενο των τροπ/σεων του κανονισμού έτσι ώστε αυτοί να υποβάλλουν προτάσεις ή απόψεις. Το μόνο που έγινε από τη ΔΕ ήταν ν' αναρτηθεί στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου και να δοθεί στη δημοσιότητα μία λιτή ανακοίνωση η οποία έλεγε ότι καλούνται οι δημότες που έχουν αντιρρήσεις να υποβάλλουν ενστάσεις.

Ο χαρακτήρας των τροπ/σεων είναι διαχειριστικός και σήμερα γίνεται συζήτηση να δοθεί ζωή στα κατ/ματα αυτά. Η ΔΑ ήταν ένα όραμα στην εμπορική κίνηση της πόλης. Τα προβλήματα που υπάρχουν δείχνουν πως πρέπει ν' απασχολεί τη διοίκηση του Δήμου μονίμως και ν' ανιχνευτούν οποιεσδήποτε προτάσεις υπάρχουν, για να μην ξανάρθει το ζήτημα έτσι διαχειριστικά. Αν η ΔΑ είχε κίνηση δεν θα συζητήσουν οι ενοικιαστές για θέμα καθ/τας. Η ΔΑ θέλει ζωή και πνοή γενικά. Πρέπει να το δει η διοίκηση το ζήτημα και στο μέλλον. Το αποτέλεσμα μιας πρόσφατης έρευνας είναι πως οι καταναλωτικές συνήθειες έτσι όπως έχουν διαμορφωθεί σ' όλη την επικράτεια δείχνουν πως οι εμπορικές αγορές τέτοιου είδους περνούν κρίση και ιδιαίτερα στις υψηλές στάθμες. Οι καταναλωτές προτιμούν ισόγεια κατ/ματα με την παλιά ποια έννοια της αγοράς όπως την ξέρουμε. Επομένως θέλει φαντασία, μεράκι και γόνιμο ενδιαφέρον, όχι διαχειριστικό, για να αναζωογονηθεί η ΔΑ και κυρίως στις ανώτερες στάθμες. Πιστεύω εκεί είναι το πρόβλημα.

Στη εισήγησή του ο πρόεδρος της επιτροπής ανάπτυξης αναφέρει ότι «... αποτελεί γενικά παραδεδομένη αρχή ότι ο δημόσιος τομέας γενικά δεν είναι καλός επιχειρηματίας γιατί στη λήψη των αποφάσεων βαραίνει το πολιτικό κόστος, κανόνα που δεν αποκλίνει στο ελάχιστο και ο Δήμος μας...» και παρακάτω «Δυστυχώς οι προσδοκίες μέχρι στιγμής δεν επιβεβαιώθηκαν είτε γιατί η προσπάθεια δεν οργανώθηκε σωστά είτε γιατί δεν βοηθήθηκε όπως θα έπρεπε. Ορισμένα προβλήματα εμφανίστηκαν ή διογκώθηκαν από τη σκέψη της πολιτικής εκμετάλλευσης ή πολιτικού κόστους ...».Καταλαβαίνετε ότι δεν μιλώ μόνο εγώ για όραμα αλλά εδώ θέλει ο κ. Πουλασουχίδης την ουσία της υπόθεσης.

Ας αφήσει η διοίκηση το πολιτικό κόστος και αυτό που αναφέρει παρακάτω ότι «...αφήνει τα προβλήματα που χρονίζουν...» ας στρωθεί στη δουλειά ώστε πέρα από τη σημερινή συζήτηση να έχουμε ζωή και μέλλον στη ΔΑ. Της αξίζει και πρέπει να προσεχθεί.

Η μείωση των ενοικίων δεν μπορεί να γίνει, δεν προβλέπεται καμία σχετική διαδικασία και αν δεν δοθεί διευκρίνιση ότι καλύπτεται νομικά, αυτό το σημείο δεν θα το ψηφίσω έχοντας υπόψη ότι στους συγκεκριμένους δημότες γίνομαι δυσάρεστος.

Σοφιανίδης : Στα περισσότερα έχω καλυφθεί. Το θέμα έρχεται με καθυστέρηση ύστερα από τη συζήτηση του Σεπτεμβρίου 97. Τότε μπήκε θέμα ως «Λειτουργία Δημ. Αγοράς» ενώ τώρα μπήκε ως «Τροπ/ση κανονισμού Δ.Α». Πέρα από τις διαχειριστικές προτάσεις που απαντά ο κανονισμός θα περίμενα η εισήγηση ν' αναφέρεται γενικότερα που είχαμε θίξει σ' εκείνη τη συνεδρίαση.

Είχα πει και τότε ότι χωρίς παρεμβάσεις στην αισθητική και γενικότερα του κλίματος που αποπνέει το κτίριο δεν μπορούμε να περιμένουμε πολλά πράγματα. Είχα πει ότι η ΔΑ είναι ένα κτίριο χωρίς φαντασία και ταυτότητα. Σ' αυτές τις σκέψεις η εισήγηση δεν μου δίνει απαντήσεις. Αν δεν έρθει μία εισήγηση σύντομα που ν' απαντάει σ' αυτό το θέμα, νομίζω ότι δεν μπορούμε να περιμένουμε τίποτε καλύτερο για το μέλλον της ΔΑ.

Μαρκούλης: Αρχικά είχε εκδηλωθεί μεγάλο ενδιαφέρον για τη μίσθωση των κατ/μάτων της ΔΑ. Έτσι νοικιάστηκαν ορισμένα κατ/ματα με το ποσό των 4.000 δρχ./τ.μ. Στην πορεία όμως μερικά φύγαν και ο Δήμος βρέθηκε μπροστά σε αδιέξοδο. Ακόμη αρκετοί νοίκιαζαν κατ/ματα τα οποία δεν λειτούργησαν. Το ΔΣ σ' αυτές τις ανησυχίες προσπάθησε να δώσει λύσεις. Επέτρεψε να λυθούν αυτές οι μισθώσεις και έτσι δημιουργήθηκε απραξία στους υπόλοιπους μισθωτές. Στη συνέχεια τροπ/θηκε αυτό και μετά από σπουδαίο λόγο λύνονται οι μισθώσεις. Υπήρξαν και περιπτώσεις όπου λύθηκαν οι μισθώσεις χωρίς καμία επιβάρυνση. Αυτό δικαιολογείται στη γενικότερη πολιτική του Δήμου να βοηθήσει τους επαγγελματίες. Τελικά φτάσαμε σε μεμονωμένες αιτήσεις που ζητούσαν να μισθώσουν κατ/ματα της ΔΑ με το αρχικό ποσό των 2.000 δρχ./τ.μ. Εδώ όμως δημιουργείται το παράδοξο γεγονός άλλοι να νοικιάζουν ακριβά και άλλοι φτηνά ένα κατ/μα με τα ίδια τ.μ. και στον ίδιο χώρο.

Είναι παράλογο σήμερα να καταβάλλονται ενοίκια της τάξης των 4.000 το τ..μ. και η εισήγηση για μείωση των ενοικίων συμβαδίζει με το ένστικτο που πρέπει να διαθέτει ένα ΔΣ έτσι ώστε όλοι οι πολίτες ν' αντιμετωπίζονται με το ίδιο μάτι από το ΔΣ και τη δημ. αρχή. Τι γίνεται μ' αυτούς που έχουν επιβαρυνθεί με υψηλό ενοίκιο όλα αυτά τα χρόνια; Δεν θα μπορούσε προφανώς να αντιμετωπιστεί αναδρομικώς η συγκεκριμένη ατέλεια που προκαλείται εφόσον από τα άρθρα του συντάγματος δεν συγχωρείται οποιαδήποτε αναδρομική ρύθμιση που αφορά οικονομικές επιβαρύνσεις.

Για την αναπροσαρμογή του μισθώματος πιστεύω ότι είναι υπερβάλλουσα. Στις εμπορικές μισθώσεις ορίζεται η αναπροσαρμογή στο 75% επί του τιμαρίθμου του κόστους ζωής. Το ίδιο πρέπει να ισχύει και για τους μισθωτές των καταστημάτων της Δ.Α. Θεωρώ ότι το ΔΣ, σ' αυτό το θέμα θα πρέπει να επανεξετάσει τη θέση του.

Επίσης δεν είναι δυνατή η αναδρομική ρύθμιση της συμπεριφοράς μισθωτών που κατήγγειλαν τις μισθώσεις πριν την ισχύ του νόμου διότι υπάρχουν ρυθμίσεις σε μισθωτές που δεν πλήρωσαν καμία ποινή προς το Δήμο μολονότι κατήγγειλαν τη σύμβαση. Δεν θα ψηφίσω αυτή τη διάταξη.

Για την καθ/τα. Η ΔΑ δεν είναι αγορά των επαγγελματιών. Κάθε δημότης επιβαρύνεται για κάθε κατ/μα ή οικία που έχει με τα σχετικά τέλη καθ/τας. Από κει και πέρα τη δαπάνη θα πρέπει να την αναλάβει ο Δήμος όπως έχει υποχρέωση απέναντι σ' όλους τους πολίτες.

Πουλασουχίδης: Αυτή τη στιγμή το πολιτικό κόστος έχει 2 σκέλη. 1) Γιατί το κάνει ο Δήμος τώρα που πλησιάζουν οι εκλογές και 2) να δώσουμε παραπάνω στους δημότες. Δεν τα δίνουμε τζάμπα; Το θέμα έρχεται τώρα γιατί αδυνατούσε αυτό το διάστημα να συνεδριάσει η επιτροπή. Να μειώσουμε και 50% τα μισθώματα αλλά θα το κάναμε όμως αν το συζητούσαμε πέρσι αυτό το θέμα; Όχι.

Αρκετοί δεν έχουν διαβάσει την εισήγηση. Εχω την αίσθηση ότι για πολλά ερωτήματα που τέθηκαν εδώ δίνονται απαντήσεις. Για τη λειτουργία της ΔΑ, θα πρέπει να μάθουμε να λειτουργούμε με τους θεσμούς.

Στη εισήγηση υπάρχει ένα παράρτημα που ρυθμίζει τη διοίκηση της ΔΑ. Δίνει αρμοδιότητες στη Διαχ. Επιτροπή να ρυθμίσει πολλά θέματα. Δεν έγιναν όμως αυτά. Οι μισθωτές οφείλουν να εκλέξουν τη διοίκηση και αυτή οφείλει οργανωμένα να φέρει τα θέματα στο ΔΣ για τροπ/ση. Το ίδιο κι όσοι δημ. σύμβουλοι έχουν θέματα

οφείλουν να τα καταθέσουν στα αρμόδια όργανα και όχι περιστασιακά στο ΔΣ. Δυστυχώς δεν έγινε αυτό. Όλα τα θέματα αναλύονται στην εισήγηση, από πού τέθηκαν, πως τέθηκαν και ποια είναι η πρόταση. Αν υπάρχει άλλο θέμα που μου διαφεύγει θάθελα να τα' ακούσω. Η εμφάνιση της ΔΑ, αυτή είναι, σχεδιάστηκε και την παραλάβαμε έτσι. Όταν ολοκληρώθηκε η ΔΑ μόνο εγκώμια άκουσα, σήμερα άκουσα κι' άλλα. Ο χώρος είναι πολύ καλός και είναι έτοιμα τα κατ/ματα. Θα μπορούσε να γίνει και καλύτερη, συμφωνώ αλλά αυτό έγινε. Να το γκρεμίσουμε;

Υπάρχει πρόβλημα δυσλειτουργίας της Διαχ. Επιτροπής. Έχει λήξει η θητεία της και δεν έχει εκλεγεί νέα. Πιστεύω υπάρχουν τα κατάλληλα άτομα που θα τρέξουν αυτά τα θέματα. Τους δίνουν πολλές δυνατότητες ο κανονισμός και το παράρτημα. Αν τα εκμεταλλευθούν μπορούμε να λύσουμε τα θέματα και να μην φτάνουμε ως εδώ.

Δεν μπορούμε ν' αφήνουμε δύο καταστήματα να πληρώνουν διαφορετικά νοίκια. Ούτε να συζητάμε για μείωση ενοικίου της τάξης του 25%. Το μόνο κριτήριο που μπορεί να υπάρξει είναι το θέμα των στάθμεων.

Φαίνεται από τα πράγματα που υπάρχει ζήτηση. Στο ισόγειο δεν υπάρχει κατ/μα κενό κι αν είχαμε κι άλλα θα τα μισθώναμε. Στην α' στάθμη υπάρχει ενδιαφέρον ενώ στη γ' στάθμη όχι. Αυτό δείχνει σήμερα η δυναμική της ΔΑ. Κάποια στιγμή ίσως αυτό ξεπεραστεί. Αρα λοιπόν η β' στάθμη που υπάρχει ενδιαφέρον θα πρέπει να υπάρχει συντελεστής 1, στην α' συντελεστής 0,95 και στην γ' στάθμη συντελεστής 0,90.

Η αναπροσαρμογή κατά το νόμο είναι αυτή όταν δεν συμφωνηθεί διαφορετικά. Αρα λοιπόν η αναπροσαρμογή είναι αυτή που συμφωνείται. Εδώ ο Δήμος ενεργεί ως ιδιώτης, μισθώνει έναν χώρο, και ισχύουν οι διατάξεις για τις εμπορικές μισθώσεις. Ότι έγινε –έγινε δεν μπορεί να ζητήσει κανείς αναπροσαρμογή από το παρελθόν. Για τις εγγυητικές επιστολές, δεν περιλαμβανόταν η αναδρομική ισχύ στην εισήγηση που είχε κατατεθεί στο προηγούμενο ΔΣ, τέθηκε εδώ και είχα την αίσθηση ότι συμφωνήσατε όλοι και έτσι το έθεσα στην εισήγησή μου.

Κουρουζίδης :Επί προσωπικού. Ο κ. Πουλασουχίδης ανέφερε ότι κανείς δημ. Σύμβουλος δεν έκανε πρόταση στην αρμόδια επιτροπή και κατάλαβα ότι όλοι οι σύμβουλοι κάνουμε προτάσεις του ποδαριού εδώ μέσα.

Πρόεδρος :Αναφέρθηκε στα μέλη της επιτροπής που δεν συμμετείχαν στις συνεδριάσεις.

Κουρουζίδης :Αφορά τότε τα μέλη.

Πρόεδρος :Ορίστε δευτερολογίες.

Παπαγεωργίου :Επαναλαμβάνω τις προτάσεις μου. 1) Ανάθεση μελέτης ανάπλασης-εξωραϊσμού. 2)Καθ/τα, ευθύνη του Δήμου. 3)Για τα ενοίκια, όχι ισοπέδωση, αλλά επί των ισχυουσών τιμών. Μείωση 25% με αναπροσαρμογή 5% όχι όμως κάτω των 2.000 δρχ./τ.μ. για τη μεσαία στάθμη. 4)Για την α' και γ' στάθμη οι αφετηρίες ενοικίασης (δημοπρασίας ή ανάθεσης) 1600 δρχ/τμ και 1200 δρχ/τμ αντίστοιχα. 5)Δυνατότητα ενοικίασης και πάνω από 3 γραφεία σε ιδιώτες. Όταν έχουμε άδειους χώρους δεν είναι σωστό να ισχύει αυτό. 6)Απομάκρυνση των υπηρεσιών που δεν φέρνουν κόσμο και δημιουργούν μία ερημιά στην περιοχή. Για τη ΔΕΥΑΒ και χωρίς τίμημα αλλά αποκλειστικά και μόνο το ταμείο της. 7)Η εγγυητική επιστολή να μην καταπίπτει αλλά ν' αποτελεί ένα φρένο για όσους θα έχουν την σκέψη ότι εύκολα θα μπορούν ν' αποχωρήσουν.

Αγαθαγγελίδης :Για τη διάρκεια των μισθώσεων, υπάρχει πρόβλημα και πρέπει να το δούν οι νομικοί του Δήμου. Οι συμβάσεις είναι για διάστημα 6 ετών. Με το νόμο 2539/97 έχουμε ρητή απαγόρευση του παραπάνω όπου αναφέρεται ότι δεν μπορούν οι μισθώσεις σε Δήμους των οποίων η θητεία λήγει στις 31-12-98 να έχουν

διάρκεια μεγαλύτερη των 2 ετών. Είναι ευνόητοι οι λόγοι για τους οποίους το λέει ο νόμος. Αυτό πρέπει να προσεχθεί.

Μαρκούλης :Για την αναπροσαρμογή. Δεν πρέπει να παραβλέψουμε το γεγονός ότι ο Δήμος δεν είναι έμπορος ή μεγαλοιδιοκτήτης και αυτό που οφείλει ως ελάχιστο στους συνδημότες μας είναι να κάνει κάποια κοινωνική πολιτική και να εξασφαλίζει τα ελάχιστα δυνατά προβλεπόμενα όρια αυξήσεων όπως αυτά καθορίζονται από το νόμο.

Η σχετική διάταξη για την αναδρομικότητα εισήχθη αρχικώς από τη ΔΕ. Εμμένω στην άποψή μου περί αντισυνταγματικότητας της συγκεκριμένης διάταξης και δεν θα πρέπει να ψηφιστεί.

Τα μισθώματα ήταν υψηλά σε σχέση με την ελεύθερη αγορά. Επομένως αρχές ισότητας και κοινωνικής ευαισθησίας επιβάλλουν τον προσδιορισμό των μισθωμάτων στο ύψος που αναφέρονται και στην εισήγηση.

Πουλασουχίδης :Κε Αγαθαγγελίδη, ο Δήμος δεν καταργείται και επομένως δεν τον καλύπτει ο περιορισμός του νόμου Καποδίστρια που αναφέρατε. Υπάρχει διάταξη για τις εμπορικές μισθώσεις η οποία αναφέρει ότι οι μισθώσεις ανεξαρτήτου του χρόνου που συνάπτονται ισχύουν για 9 χρόνια. Αρα και τα 6 χρόνια που βάζουμε είναι στην πράξη 9.

Στην γ'στάθμη επιτρέπονται οι χρήσεις γραφείων μέχρι 100 τ.μ. Συνεπώς όποιος θέλει μπορεί να νοικιάσει.

Για την μείωση των ενοικίων, δεν είναι ευνοϊκό αυτό που προτείνει ο κ. Παπαγεωργίου για τους μισθωτές διότι θα δημιουργηθούν δύο ίδια κατ/ματα με διαφορετικό ενοίκιο ύστερα από λίγο καιρό.

Η ΔΕΥΑΒ είναι αυτή που προσελκύει τον περισσότερο κόσμο στο χώρο της Δ.Α.

Πρόεδρος :Μπαίνουμε σε ψηφοφορία. Υπάρχουν οι προτάσεις των κ.κ. Παπαγεωργίου, Μαρκούλη, Αγαθαγγελίδη και η εισήγηση της επιτροπής.

Ποιοι συνάδελφοι ψηφίζουν τις προτάσεις του κ. Παπαγεωργίου;

Υπέρ της πρότασης αυτής ψήφισαν 2 σύμβουλοι:

Ε.Σοφιανίδης, Χ.Παπαγεωργίου.

Πρόεδρος :Ποιοι ψηφίζουν την πρόταση του κ. Μαρκούλη για τα ενοίκια;

Υπέρ της πρότασης αυτής ψήφισε ο σύμβουλος κ. Α. Μαρκούλης.

Πρόεδρος :Ποιοι ψηφίζουν την πρόταση του κ. Μαρκούλη για την μη αναδρομικότητα των εγγυητικών επιστολών;

Υπέρ της πρότασης αυτής ψήφισαν 16 σύμβουλοι :

Κ.Ασλάνογλου, Ι.Κουρουζίδης, Κ.Κόλβατζης, Α.Δελαβερίδης, Δ.Αδάμου, Θ.Τέτος, Ε.Λελεκάκης, Κ.Πουλασουχίδης, Π.Καρασαββίδου, Κ.Γκαβαϊσές, Α.Μαρκούλης, Α.Καραντουμάνης, Λ.Τάκης, Γ.Χιονίδης, Μ.Αδαλόγλου, Π.Αγαθαγγελίδης.

Λευκή ψήφο έδωσε ο σύμβουλος Κ. Βαφείδης.

Πρόεδρος :Ποιοι ψηφίζουν τις δύο προτάσεις του κ. Αγαθαγγελίδη;

Υπέρ της πρότασης αυτής ψήφισε ο σύμβουλος Π.Αγαθαγγελίδης.

Πρόεδρος :Ποιοι ψηφίζουν την πρόταση της ΔΕ;

Υπέρ της πρότασης αυτής ψήφισαν 17 σύμβουλοι:

Κ.Ασλάνογλου, Ι.Κουρουζίδης, Κ.Κόλβατζης, Κ.Βαφείδης, Α.Δελαβερίδης, Δ.Αδάμου, Θ.Τέτος, Ε.Λελεκάκης, Κ.Πουλασουχίδης, Π.Καρασαββίδου, Κ.Γκαβαϊσές, Α.Μαρκούλης, Α.Καραντουμάνης, Λ.Τάκης, Γ.Χιονίδης, Μ.Αδαλόγλου, Π.Αγαθαγγελίδης.

Ο κ. Αγαθαγγελίδης δήλωσε ότι ψηφίζει την πρόταση της ΔΕ εκτός από τα δύο θέματα που προηγούμενα έθεσε στις τοποθετήσεις του και τα οποία δεν εφηφίστηκαν.

Το ΔΣ μετά διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.-Την με αριθ. 173/98 απόφαση της Δημορχιακής Επιτροπής Δήμου Βέροιας.
- 2.-Την με αριθ. 492/95 προγενέστερη απόφασή του, όπως αυτή συμπληρώθηκε και τροπ/θηκε με τις αριθ. 259/96 , 300/96, 334/96, 493/96 και 191/97 όμοιες, με την οποία εγκρίθηκε ο Κανονισμός Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς.
- 3.-Τα επανειλημμένα αιτήματα (γραφτά ή προφορικά) της Δημορχιακής Επιτροπής της ΔΑ αλλά και μεμονωμένων μισθωτών σχετικά με τις μισθώσεις των κατ/μάτων της ΔΑ.
- 4.-Την από 23-10-97 γνωμοδότηση του δικηγόρου του Δήμου.
- 5.-Τις προτάσεις των δημοτικών συμβούλων όπως αυτές αναπτύχθηκαν κατά τη συζήτηση του παρόντος θέματος.
- 6.-Την ανάγκη κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο του κανονισμού λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς.
- 7.-Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας.
- 8.-Τις διατάξεις των άρθρων 37 και της παρ. 5 του αρ. 15, του Ν. 2539/97.

#### Αποφασίζει Κατά Πλειοψηφία

Α)Αποδέχεται την πρόταση του συμβούλου κ. Α.Μαρκούλη και εγκρίνει την απόφαση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 7 της με αριθ. 173/98 απόφασης Δημορχιακής Επιτροπής Δήμου Βέροιας σχετικά με εισήγηση προς το ΔΣ για τροποποίηση κανονισμού λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς.

Β)Αποδέχεται την εισήγηση της Δημορχιακής Επιτροπής Δήμου Βέροιας (αρ. απόφ. 173/98) και εγκρίνει την τροποποίηση-κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο του Κανονισμού Λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς ως εξής:

Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση του κανονισμού λειτουργίας της Δημοτικής Αγοράς ως εξής :

1. Η καθαριότητα του χώρου της ΔΑ ανήκει στην αρμοδιότητα της Διαχειριστικής Επιτροπής και οι σχετικές δαπάνες θα κατανέμονται στα κοινόχρηστα. Σ' αυτή τη δαπάνη συμμετέχει αναλογικά και ο Δήμος καθώς και τα νομικά πρόσωπα και δημοτικές επιχειρήσεις που στεγάζονται στον χώρο αυτό.

2. Η αίθουσα Πλειστηριασμών θα μεταφερθεί, με φροντίδα του Δήμου, στη γ' στάθμη, σε κενό χώρο, ο οποίος θα εξοπλιστεί κατάλληλα από το Δήμο.

3. Τροποποιούνται, από την 1<sup>η</sup> Μαΐου 1998, όλες οι ισχύουσες συμβάσεις μισθώσεων έτσι ώστε το καταβαλλόμενο μίσθωμα να ισούται σε κάθε περίπτωση με το ποσό που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας του μισθίου επί το 2.000 και με συντελεστή 0,95 για την α' στάθμη, με συντελεστή 1 για τη β' στάθμη και με συντελεστή 0,90 για τη γ' στάθμη.

4. Το ποσοστό της ετήσιας αναπροσαρμογής θα είναι 5 % για όλες τις μισθώσεις, προστιθέμενο από τη 1-1-1999 και εφεξής . Κατά τα λοιπά (διάρκεια και άλλοι όροι ) θα ισχύουν οι αρχικές μισθώσεις, όπως είναι σήμερα .

5. Στο εξής οποιοδήποτε κατάστημα μισθώνεται στη ΔΑ: α) αν η μίσθωση λαμβάνει χώρα με πλειστηριασμό η τιμή εκκίνησης θα είναι ίση με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού για τα καταστήματα της σχετικής στάθμης, β) αν η μίσθωση γίνεται απ' ευθείας (όποτε ο νόμος το επιτρέπει) τότε η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο του μισθώματος ισούται με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο μίσθωσης.. Η αναπροσαρμογή όλων των μισθωμάτων λαμβάνει χώρα σε όλες τις μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, αδιάφορα από τον χρόνο που υπεγράφη η μισθωτική σύμβαση.



6. Καταργούνται όλοι οι προβλεπόμενοι περιορισμοί στις χρήσεις των μισθίων σε όλες τις στάθμες. Από τον κανόνα αυτό εξαιρούνται: α) τα ιχθυοπωλεία τα οποία απαγορεύεται να εγκατασταθούν στον χώρο της ΔΑ, β) δεν μπορούν να λειτουργούν σε ίδια στάθμη πέραν του ενός κυλικείου και ενός καφενείου και συνολικά σε όλο το κτίριο πέραν των δύο κυλικείων και δύο καφενείων .

7. Στην περίπτωση που το Δημοτικό Συμβούλιο κρίνει πως η καταγγελία της μίσθωσης από την πλευρά ενός μισθωτή γίνεται για σπουδαίο λόγο, εύλογο και δίκαιο είναι οι συνέπειες να περιορίζονται στην κατάπτωση της εγγυητικής, που αντιστοιχεί στην περίπτωση μας σε 3,6 μισθώματα . Αν όμως το μίσθιο εκμισθωθεί και πάλι τότε από την εγγυητική επιστολή παρακρατούνται: α) τυχόν φθορές στο μίσθιο που είναι πέραν της συνήθους χρήσεως, β) τυχόν οφειλές του αποχωρούντος μισθωτή προς τον Δήμο (που σχετίζονται με την χρήση του μισθίου) ή οφειλές του προς την Διαχειριστική Επιτροπή και γ) η αναλογία του καταβαλλομένου μισθώματος που αντιστοιχεί στον χρόνο που το μίσθιο παρέμεινε ξενοίκιαστο.

8. Η Δημορχιακή Επιτροπή κρίνει ότι εύλογος χρόνος δημοσιοποίησης της παραπάνω εισήγησής της προς το Δημοτικό Συμβούλιο είναι η προθεσμία των δέκα (10) ημερών, που αρχίζει από την δημοσίευση περίληψης αυτής στις τρεις ημερήσιες εφημερίδες της πόλης. Παράλληλα αποφασίζει να αναρτηθεί επί όλο το παραπάνω χρονικό διάστημα αντίγραφο της παρούσας στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Βέροιας.

9. Κωδικοποιεί σε ενιαίο κείμενο τον κανονισμό λειτουργίας της ΔΑ ως ακολούθως:

#### ..... Άρθρο 1

##### Καθορισμός χρήσης καταστημάτων

1. Η χρήση των καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς καθορίζεται ως εξής:
  - α. Τα 16 καταστήματα του ημιυπόγειου θα εκμισθώνονται για κάθε χρήση και κύρια για χρήσεις ειδών τροφίμων .
  - β. Τα 17 καταστήματα του ισόγειου θα εκμισθώνονται για κάθε χρήση και
  - γ. Τα 18 καταστήματα του 1ου ορόφου θα εκμισθώνονται για κάθε χρήση και ιδιαίτερα για χρήσεις γραφείων, κουρείων, κομμωτηρίων, ειδών δώρων, ειδών οικιακής χρήσης και ειδών ένδυσης - υπόδησης .
2. Από τις προαναφερόμενες χρήσεις αποκλείονται αυτές των ιχθυοπωλείων .
3. Στη Δημοτική Αγορά επιτρέπεται η λειτουργία μέχρι δύο καφενείων και κυλικείων, σε διαφορετικούς κατά κατηγορία ορόφους, απαγορευμένης ρητά της λειτουργίας στην ίδια στάθμη πέραν του ενός κυλικείου και ενός καφενείου.
4. Η χρήση των υπογείων χώρων καθορίζεται ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο μισθωτής των χώρων αυτών οφείλει να τηρεί και να συμμορφώνεται απολύτως με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την λειτουργία παρόμοιων χώρων.
5. Οποιαδήποτε μεταβολή της χρήσης των καταστημάτων απαγορεύεται , χωρίς προηγούμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου

#### Άρθρο 2

##### Διάρκεια μίσθωσης

Η μίσθωση των καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς γίνεται για χρονικό διάστημα έξι (6) ετών .

### Άρθρο 3 Διαδικασία εκμίσθωσης

1. Η εκμίσθωση των καταστημάτων γίνεται με φανερή προφορική πλειοδοτική δημοπρασία.

2. Η μίσθωση είναι προσωποπαγής και απαγορεύεται απόλυτα η σιωπηρή αναμίσθωση καθώς και υπεκμίσθωση του καταστήματος από το μισθωτή.

3. Αν για λόγους ανώτερης βίας αδυνατεί ο μισθωτής να κάνει χρήση της μίσθωσης είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί αυτή για δικό του λογαριασμό από μέλος της οικογένειας του (σύζυγος και άγαμα παιδιά) για τον υπόλοιπο χρόνο της μίσθωσης.

4. Κάθε μισθωτής έχει δικαίωμα μίσθωσης μέχρι τριών (3) καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας μέχρι 100 τ.μ. (Εξαιρούνται οι δημοτικές επιχειρήσεις που θα έχουν δικαίωμα μίσθωσης παραπάνω καταστημάτων).

5. Το μίσθωμα θα καταβάλλεται προκαταβολικά το πρώτο 5νθήμερο κάθε μήνα.

6. Για την πιστή τήρηση των όρων της μίσθωσης ο μισθωτής θα καταθέτει στο Δήμο γραμμάτιο παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ή εγγυητική επιστολή αναγνωρισμένης τράπεζας ίση με το 1/10 επί του συνολικού μισθώματος που επιτεύχθηκαν στη δημοπρασία.

7. Ο μισθωτής υποχρεούται όταν λήξει η μίσθωση να παραδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση η οποία καθορίζεται από το Δ.Σ. ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας.

8. Οι ειδικότερες λεπτομέρειες που θα διέπουν το καθεστώς της μίσθωσης θα ορίζονται από το μισθωτήριο συμφωνητικό μεταξύ των 2 μερών.

9. Σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν καταβάλλει το μίσθωμα εμπρόθεσμα καταπίπτει της εγγυήσεως δυνάμενη του Δήμου Βεροίας να προβεί στην κατάθεση αγωγής εξώσεως λόγω δυστροπίας στα αρμόδια δικαστήρια.

10. Σε περίπτωση που ο μισθωτής επιθυμεί την διακοπή της μίσθωσης για σπουδαίο λόγο, υποβάλλει σχετική αίτηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο. Αν το Δημοτικό Συμβούλιο κρίνει ότι πράγματι συντρέχει σπουδαίος λόγος, τότε κάνει δεκτή την αίτηση, ο δε μισθωτής υποχρεούται στην καταβολή του μισθώματος του τρέχοντος μηνός και οι συνέπειες περιορίζονται στην κατάπτωση της εγγυητικής, που αντιστοιχεί σε 3,6 μισθώματα. Αν όμως το μίσθιο εκμισθωθεί και πάλι τότε από την εγγυητική επιστολή παρακρατούνται: α) τυχόν φθορές στο μίσθιο που είναι πέραν της συνήθους χρήσεως, β) τυχόν οφειλές του αποχωρούντος μισθωτή προς τον Δήμο (που σχετίζονται με την χρήση του μισθίου) ή οφειλές του προς την Διαχειριστική Επιτροπή και γ) η αναλογία του καταβαλλομένου μισθώματος που αντιστοιχεί στον χρόνο που το μίσθιο παρέμεινε ξενοίκιαστο. Το απομένον μέρος της εγγύησης επιστρέφεται στον μισθωτή. Η παραπάνω διάταξη έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε όλες τις μέχρι σήμερα λύσεις των μισθώσεων.

### Άρθρο 4 Τρόπος υπολογισμού του μισθώματος

1. Τροποποιούνται, από την 1<sup>η</sup> Μαΐου 1998, όλες οι ισχύουσες συμβάσεις μισθώσεων έτσι ώστε το καταβαλλόμενο μίσθωμα να ισούται σε κάθε περίπτωση με το ποσό που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας του μισθίου επί το

2.000 και με συντελεστή 0,95 για την α' στάθμη, με συντελεστή 1 για τη β' στάθμη και με συντελεστή 0,90 για τη γ' στάθμη.

2. Το ποσοστό της ετήσιας αναπροσαρμογής θα είναι 5 % για όλες τις μισθώσεις, προστιθέμενο από τη 1-1-1999 και εφεξής . Κατά τα λοιπά (διάρκεια και άλλοι όροι ) θα ισχύουν οι αρχικές μισθώσεις, όπως είναι σήμερα .

3. Στο εξής οποιοδήποτε κατάστημα μισθώνεται στη ΔΑ: α) αν η μίσθωση λαμβάνει χώρα με πλειστηριασμό η τιμή εκκίνησης θα είναι ίση με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού για τα καταστήματα της σχετικής στάθμης, β) αν η μίσθωση γίνεται απ' ευθείας (όποτε ο νόμος το επιτρέπει) τότε η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο του μισθώματος ισούται με την τρέχουσα τιμή ανά τ.μ. κατά τον χρόνο μίσθωσης.. Η αναπροσαρμογή όλων των μισθωμάτων λαμβάνει χώρα σε όλες τις μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, αδιάφορα από τον χρόνο που υπεγράφη η μισθωτική σύμβαση.

## Άρθρο 5 Λειτουργία καταστημάτων

1.Απαγορεύεται οποιαδήποτε εργασία πέραν όσων επιτρέπονται (όπως της συνένωσης δύο καταστημάτων του αυτού μισθωτή) μόνον για πάγκους κλπ. που σχέση θα έχουν με εσωτερική διαρρύθμιση για πώληση των εμπορευμάτων χωρίς άδεια του Δήμου.

2. Απαγορεύεται η τοποθέτηση πάγκων , προθηκών κλπ. έξω από το κατάστημα . Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση κατά μήκος της πρόσοψης και σε ακτίνα ενός (1) μέτρου τραπεζοκαθισμάτων , ανάλογα με την άδεια λειτουργίας τους , για τα καφεενεία και κυλικεία , μετά από έγκριση της Διαχειριστικής Επιτροπής και άδεια από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου με την καταβολή του σχετικού τέλους

3.Απαγορεύεται η εγκατάλειψη αντικειμένων κλπ. στους διαδρόμους και τους κοινόχρηστους χώρους της δημοτικής αγοράς.

4.Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να διατηρεί το κατάστημα και τον έξω από το κατάστημά του χώρο καθαρό.

5.Ο μισθωτής καταστήματος της δημοτικής αγοράς έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται με τις εκάστοτε ισχύουσες υγειονομικές και αγορανομικές διατάξεις.

6.Οι ώρες λειτουργίας των καταστημάτων της δημοτικής αγοράς είναι ίδιες με αυτές της υπόλοιπης αγοράς.

7.Παράβαση ενός από τους όρους του άρθρου αυτού τιμωρείται κατ' αρχήν με έγγραφη σύσταση και σε περίπτωση υποτροπής με χρηματικό πρόστιμο που επιβάλλεται με απόφαση του Δημάρχου.

8.Σε περίπτωση που ο μισθωτής υποπέσει σε νέα παράβαση τότε ακολουθεί σε έξωση με απόφαση του Δ.Σ. χωρίς καμιά αποζημίωση.

## Άρθρο 6 Γενικές διατάξεις

1.Στη δημοπρασία για την εκμίσθωση καταστημάτων γίνονται δεκτοί μόνο δημότες ή κάτοικοι του Δήμου Βέροιας και εφόσον προσκομίσουν φορολογική ενημερότητα ότι δεν οφείλουν στο Δημόσιο, στο Δήμο και σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου (επιχειρήσεις, ιδρύματα κλπ.)

2. Σε περίπτωση που δεν εμφανισθούν στη δημοπρασία δημότες ή κάτοικοι του Δήμου Βέροιας και παραμένουν αδιάθετα καταστήματα τότε γίνονται δεκτοί και δημότες ή κάτοικοι άλλων Δήμων ή Κοινοτήτων.

3. Η τροποποίηση διατάξεων του παρόντος ενεργείται από το Δημοτικό Συμβούλιο.

## Άρθρο 7 Ισχύς κανονισμού

Ο παρόν κανονισμός ισχύει από την έγκριση της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου από την Περιφερειακή Διοίκηση Ημαθίας και την δημοσίευσή του σύμφωνα με τον ΔΚΚ, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του.

## Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α

ΑΡΘΡΟ 1ο. Οι ρυθμίσεις του παρόντα κανονισμού ισχύουν και διέπουν τις σχέσεις μεταξύ των εκμισθωτών (ενοικιαστών) καταστημάτων της Δημοτικής Αγοράς (Δ.Α.) και τη διαχείριση των δαπανών αυτής.

ΑΡΘΡΟ 2ο. Κοινόχρηστοι χώροι και κοινόκτητα πράγματα είναι τα εξής:

Το οικόπεδο στο οποίο κτίστηκε η οικοδομή με τους ακάλυπτους χώρους, η αυλή, οι φωταγωγοί, το λεβητοστάσιο της κεντρικής θέρμανσης με την αποθήκη ακάθαρτου πετρελαίου, το κλιμακοστάσιο, η κεντρική είσοδος και ο ανελκυστήρας. Οι θεμελιώσεις, τα εξωτερικά τοιχώματα και οι μεσοτοιχίες, οι κάθε είδους διακοσμήσεις της πρόσοψης εισόδου κλπ. οι κεντρικοί υδροληπτικοί σωλήνες και οι σωλήνες πτώσης των βρόχινων νερών, ο υπόνομος της οικοδομής και οι σωλήνες πτώσης νερού, οι σωλήνες διοχέτευσης νερού και θερμότητας, το πεζοδρόμιο, τα κάθε είδους ηλεκτρικά σώματα και ηλεκτρικές λάμπες των κοινοχρήστων χώρων, τα σιδερένια κάγκελα και γενικά όλοι οι χώροι, οι εγκαταστάσεις και τα πράγματα τα θεωρούμενα από το νόμο είτε από τα έθιμα ως κοινά. Στα παραπάνω κοινά ή κοινόκτητα πράγματα, και σε κάθε άλλο που έχει σχέση άμεση ή έμμεση με την αρμονία του κτιρίου, δεν επιτρέπεται καμιά μετατροπή, αφαίρεση ή προσθήκη χωρίς την έγκριση της πλειοψηφίας των ενοικιαστών και τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου Βέροιας.

Η χρήση των κοινοχρήστων χώρων αποφασίζεται από τη Γ.Σ. των ενοικιαστών με πλειοψηφία 2/3 των παρόντων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη χρήση πεζοδρομίων.

ΑΡΘΡΟ 3ο. Οι ενοικιαστές δεν δικαιούνται να προβαίνουν σε εξωτερικές διαρρυθμίσεις και προσθήκες στην πρόσοψη των καταστημάτων τους είτε σε μερικό ή ολικό χρωματισμό των τοίχων ή κάγκελων αυτών. Απαγορεύεται η αποθήκευση στους εξώστες της πρόσοψης της οικοδομής βαρειών αντικειμένων, αντικειμένων ή άχρηστων καθώς και στις σκάλες που οδηγούν στην ταράτσα. Απαγορεύεται απόλυτα η ρίψη οποιονδήποτε αντικειμένων, τεμαχίων κλπ. από τους εξώστες και τα παράθυρα. Επίσης απαγορεύεται η ρίψη στις λεκάνες αποχωρητηρίων οποιονδήποτε αντικειμένων τεμαχίων χαρτιού, κλπ. με τα οποία μπορούν να αποφραχθούν οι αποχετεύσεις. Απαγορεύεται η μεταφορά βαρειών αντικειμένων με τον ανελκυστήρα, καθώς και ακαθάρτων αντικειμένων. Στην οικοδομή δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ατομικής κεραίας από τους ενοικιαστές. Απαγορεύεται η χρήση κοινοχρήστου ηλεκτρικού ρεύματος στα γκαράζ καθώς και για οποιοδήποτε άλλο σκοπό. Επίσης απαγορεύεται η χρησιμοποίηση του κοινοχρήστου νερού της οικοδομής για το πλύσιμο των αυτοκινήτων των ενοικιαστών. Οι ένοικοι γκαράζ απαγορεύεται να

χρησιμοποιούν αυτά για οποιαδήποτε άλλη χρήση εκτός από χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.

ΑΡΘΡΟ 4ο. Το χρώμα βαφής των εξωθύρων κάθε καταστήματος θα είναι ομοιόμορφο και καμία μετατροπή πόρτας, γενικά επιτρέπεται χωρίς έγκριση των ενοικιαστών κατά πλειοψηφία και χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου. Το ίδιο ισχύει και για την εξωτερική όψη του κτιρίου και των εξωστών. Σε περίπτωση τοποθέτησης τεντών στους εξώστες θα είναι ομοιόχρωμες και ομοιόμορφες.

#### ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (Δ.Α.)

ΑΡΘΡΟ 5ο. Τη διοίκηση και διαχείριση της ΔΑ ασκεί η γενική συνέλευση των ενοίκων. Καθένας συμμετέχει αυτοδίκαια στη συνέλευση είτε αυτοπροσώπως, είτε με ειδικό αντιπρόσωπο εξουσιοδοτημένο απ' αυτόν με σχετικό έγγραφο κατατεθειμένο στην διαχειριστική επιτροπή κατά την ημέρα της γενικής συνέλευσης. Η γενική συνέλευση εκλέγει τη διαχειριστική επιτροπή η οποία θα είναι τριμελής και απαρτίζεται από τον Πρόεδρο, τον αναπληρωτή του και τον ταμία. Με αυτούς εκλέγονται και δύο αναπληρωματικά μέλη. Η γενική συνέλευση συνέρχεται τακτικά μία φορά τον χρόνο κατά το μήνα Δεκέμβριο, μετά από πρόσκληση που είτε κοινοποιείται στους ενοικιαστές πριν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες είτε τοιχοκολλείται δέκα (10) ημέρες πριν, στην είσοδο της ΔΑ, έκτακτα δε συνέρχεται η γενική συνέλευση: α)όταν αποφασίσει για αυτό η διαχειριστική επιτροπή και β)εφόσον το ζητήσουν έγγραφα οι ενοικιαστές που εκπροσωπούν τα 3/4 του συνόλου. Η γενική συνέλευση έχει τις εξής δικαιοδοσίες: α)εκλέγει τη διαχειριστική επιτροπή, β)εισηγείται στο ΔΒ τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του παρόντα κανονισμού. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο που υπογράφεται από τον πρόεδρο και τα μέλη της διαχειριστικής επιτροπής. Οι ψηφοφορίες διενεργούνται μυστικά. Η γενική συνέλευση μπορεί να ανακαλέσει τη διαχειριστική επιτροπή πριν από τη λήξη της θητείας και να εκλέξει νέα. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης που παίρνονται νόμιμα και σύμφωνα με τον παρόντα κανονισμό είναι έγκυρες και απόλυτα δεσμευτικές και υποχρεωτικές για το σύνολο των ενοικιαστών, εφόσον εγκριθούν από το Δήμο Βέροιας (όταν απαιτείται).

#### ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΡΘΡΟ 6ο. Αυτή εκλέγεται από τη γενική συνέλευση, είναι τριμελής, η θητεία της δε ορίζεται για ένα χρόνο και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρόνου. Η επανεκλογή των μελών της είναι απεριόριστα δυνατή. Μέλος της Δ.Ε. εκλέγεται κάθε ενοικιαστής, εφόσον είναι ταμειακά ενήμερος προς το ταμείο της ΔΑ. Η εκλογή γίνεται με πλειοψηφία κατά σειρά επιτυχίας. Σε περίπτωση ισοψηφίας διενεργείται κλήρωση. Με τα τρία τακτικά μέλη της διαχειριστικής επιτροπής εκλέγονται και δύο (2) αναπληρωματικά μέλη. Η διαχειριστική επιτροπή είτε ομόφωνα είτε με τους παρακάτω περιορισμούς χειρίζεται γενικά όλα τα ζητήματα της ΔΑ, φροντίζει για την έγκαιρη πληρωμή των δαπανών που βαρύνουν τους ενοικιαστές και την έγκαιρη είσπραξη του μεριδίου που αναλογεί σ' αυτούς, επιβλέπει για την άρτια διατήρηση και άψογη συντήρηση της οικοδομής, καθώς και για την ευπρεπή εμφάνιση της, λύνει τις διαφορές μεταξύ των ενοικιαστών, λαμβάνει προληπτικά και επικουρικά κάθε μέτρο για την προστασία των συμφερόντων της οικοδομής και τέλος επιμελείται για την καλή τήρηση των όρων του παρόντος κανονισμού. Η διαχειριστική επιτροπή μπορεί να προβαίνει σε επιδιορθώσεις του κτιρίου, στην πληρωμή των αναγκών υλικών και την εξόφληση των τακτικών δαπανών. Η διαχειριστική επιτροπή διορίζει αν χρειασθεί καθαρίστρια και φύλακα, καθορίζει τις αποδοχές και τα καθήκοντά τους, καθώς και τη διάρκεια της πρόσληψής τους. Η διαχειριστική επιτροπή υπόκειται στον εξής περιορισμό, δεν μπορεί να αποφασίσει μετατροπή ή πρόσθεση

τμημάτων του κτιρίου χωρίς τη συγκατάθεση του Δήμου Βέροιας και της Γ.Σ.Η διαχειριστική επιτροπή συνέρχεται τακτικά κάθε τρίμηνο, θεωρείται δε σε απαρτία όταν είναι παρόντα δύο (2) από τα μέλη της μεταξύ των οποίων και του Προέδρου. Οι αποφάσεις της εγγράφονται σε ειδικό βιβλίο. Ο Πρόεδρος προΐσταται των συνεδριάσεων, εκπροσωπεί τους ενοικιαστές σε κάθε αρχή για θέματα που αφορούν την ΔΑ και προεδρεύει της γενικής συνέλευσης. Ο ταμίας τηρεί τα βιβλία του ταμείου ενεργεί τις εισπράξεις και πληρωμές βάσει αποδείξεων θεωρουμένων από τον Πρόεδρο και συντάσσει τον ετήσιο ισολογισμό και απολογισμό.

ΑΡΘΡΟ 7ο. Κοινά βάρη και δαπάνες ενοικιαστών. Οι δαπάνες που βαρύνουν τους ενοικιαστές είναι οι εξής: α) Συντήρηση, επιδιόρθωση και καλή εμφάνιση του κτιρίου, των μεσοτοιχιών, πεζοδρομίου, κεντρικής θέρμανσης, υδραυλικών, αποχετευτικών ηλεκτρικών δικτύων βαφή κοινοχρήστων χώρων, εξωτερικών τοίχων της οικοδομής, κεντρικής εισόδου κλπ. καταναλώσεως νερού και ηλεκτρικού και θέρμανσης στους κοινόχρηστους χώρους, β) Καθαριότητα και συντήρηση του υπάρχοντος ακάλυπτου χώρου, των κοινοχρήστων χώρων και του ανελκυστήρα και γ) Συντήρηση και επιδιόρθωση του ανελκυστήρα και του λέβητα, η προμήθεια καύσιμης ύλης και απαραίτητων υλικών για την παροχή θέρμανσης των καταστημάτων κλπ.

ΑΡΘΡΟ 8ο. Με την εκλογή της πρώτης διαχειριστικής επιτροπής οι ενοικιαστές κάθε καταστήματος πρέπει να καταβάλουν στο ταμείο το ποσό των 500 δρχ. επί τα τμ. ο καθένας ανάλογα με την επιφάνεια του καταστήματός του ως πάγια προκαταβολή των δαπανών. Η διαχειριστική επιτροπή κάθε τρίμηνο δικαιολογεί τα δαπανηθέντα ποσά, καταλογίζοντας κάθε μήνα στους ενοικιαστές το μερίδιό τους με βάση σχετική έκθεση κατανομής κοινοχρήστων που συντάσσεται από μηχανικό. Με την είσπραξη αυτή θα συμπληρώνεται πάλι η πάγια προκαταβολή για να χρησιμεύει για αντιμετώπιση των δαπανών της νέας τριμηνιαίας κ.ο.κ. Ευνόητο είναι ότι εάν η πάγια προκαταβολή δεν επαρκέσει για τις τρίμηνες δαπάνες, εκτός από την θέρμανση, οι ενοικιαστές υποχρεώνονται στην ανάλογη αύξηση του ποσού αυτού.

ΑΡΘΡΟ 9ο. Τα έξοδα συντήρησης και λειτουργίας του ανελκυστήρα θα επιβαρύνουν όλα τα καταστήματα εξίσου.

ΑΡΘΡΟ 10ο. Η συμμετοχή στα έξοδα θέρμανσης ολόκληρης της οικοδομής είναι υποχρεωτική για όλους τους ενοικιαστές. Η συμμετοχή αυτή είναι υποχρεωτική από 1ης Οκτωβρίου μέχρι 30ης Απριλίου κάθε χρόνου (ή ανάλογα των συνθηκών για διάστημα που ορίζει η Γ.Σ.) Εν πάση περιπτώσει η συμμετοχή στα έξοδα θέρμανσης είναι υποχρεωτική εκτός της πιο πάνω περιόδου εφόσον η θερμοκρασία την 8η πρωινή ώρα θα είναι κατώτερη των 15 βαθμών. Η συμμετοχή κάθε ενοικιαστή κατά τις καθοριζόμενες αναλογίες στις δαπάνες της θέρμανσης και της συντήρησης είναι υποχρεωτική έστω κι αν ο ενοικιαστής κάποιου καταστήματος για οποιονδήποτε λόγο δεν κάνει χρήση της παρεχόμενης θέρμανσης. Εάν όμως κάποιο κατάστημα δεν έχει εκμισθωθεί την αναλογία του που ανέρχεται σε 40% καλύπτει ο Δ.Β.

ΑΡΘΡΟ 11ο. Η συμμετοχή κάθε καταστήματος στις δαπάνες συντήρησης, καθαριότητας, λειτουργίας καυστήρα κλπ. της κεντρικής θέρμανσης κατανέμεται αναλόγως του εμβαδού των τετραγωνικών μέτρων κάθε καταστήματος. Τα μη μισθωμένα καταστήματα επιβαρύνονται κατά το 1/2 της αναλογίας τους, το δε αντίστοιχο ποσό καταβάλει ο Δήμος Βέροιας.

ΑΡΘΡΟ 12ο. Η τοποθέτηση αιρ-κοντίσιον στους διαιρετούς χώρους της οικοδομής είναι επιτρεπτή, χωρίς αυτό να αποτελεί απαλλαγή από τις δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης. Για την τοποθέτηση κλιματιστικού αποφασίζει η διαχειριστική επιτροπή με τους όρους που καθορίζει ο Δήμος Βέροιας.

ΑΡΘΡΟ 13ο. Σε περίπτωση μερικής πυρκαϊάς, ο υπεύθυνος ενοικιαστής οφείλει με δαπάνες του και με την επίβλεψη της διαχειριστικής επιτροπής να επαναφέρει το

ακίνητο στην προηγούμενή του κατάσταση και χωρίς χρονοτριβή. Σε περίπτωση συνολικής πυρκαϊάς αποφασίζει η γενική συνέλευση περί του πρακτέου. Με απόφαση της Γ.Σ. το κτίριο ασφαλίζεται υποχρεωτικά για πυρκαϊά και γενικά από καταστροφή, το κόστος των ασφαλίσεων κατανέμεται στους ενοίκους κατά την αναλογία των τμ. των καταστημάτων τους.

## **ΓΕΝΙΚΑ**

ΑΡΘΡΟ 14ο. Ο παρόν κανονισμός μπορεί να τροποποιηθεί με συναίνεση όλων των ενοικιαστών, αυτός δε είναι υποχρεωτικός για όλους τους ενοικιαστές των καταστημάτων της οικοδομής.

ΑΡΘΡΟ 15ο. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα καταστήματος μεταβιβάζονται αυτοδίκαια και αυτόματα στον εκάστοτε μισθωτή.

ΑΡΘΡΟ 16ο. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό παρακολουθούν τον ενοικιαστή του καταστήματος και εξακολουθούν αναλλοίωτα να υπάρχουν έστω και αν αυτό, για οποιουσδήποτε λόγους δεν χρησιμοποιεί το κατάστημα. Επομένως και το απόλυτο κλείσιμο του καταστήματος δεν απαλλάσσει τον ενοικιαστή από την καταβολή των δαπανών κοινοχρήστων που βαρύνουν το κατάστημα κατ' αναλογία. Εάν όμως το κλείσιμο του καταστήματος διαρκέσει πέραν από 3 μήνες αυτό υποχρεώνεται στην καταβολή του 40% των δαπανών με την προϋπόθεση να ειδοποιήσει ο ενοικιαστής την διαχειριστική επιτροπή.

ΑΡΘΡΟ 17ο. Οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό παρακολουθούν κάθε πράξη με την οποία εκμισθώνεται το κατάστημα, της οποίας πράξης ο κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος. Έτσι κάθε εκμισθωτής με την υπογραφή του συμβολαίου προσχωρεί στον παρόντα και η εκμίσθωση γίνεται με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται από τον παρόντα κανονισμό

ΑΡΘΡΟ 18ο. Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των ενοικιαστών, ως προς τις υποχρεώσεις τα δικαιώματα και γενικά την εφαρμογή του παρόντος κανονισμού, αν δεν επιτευχθεί λύση από τη Γ.Σ. θα λύνεται από το Δήμο Βέροιας και εφόσον σε διάστημα ενός μηνός δεν αποφανθεί ο Δήμος, από το αρμόδιο δικαστήριο.

Η απόφαση έλαβε αυξ. αριθμό **271/ 1998**

.....  
Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΑΣΛΑΝΟΓΛΟΥ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΤΑΚΗΣ

Ι. Κουρουζίδης

Κ. Κόλβατζης

Κ. Βαφείδης

Α. Δελαβερίδης

Δ. Αδάμου

Θ. Τέτος

Ε. Λελεκάκης

Κ. Πουλασουχίδης

Π. Καρασαββίδου

Κ. Γκαβαϊσές

Α. Μαρκούλης

Α. Καραντουμάνης

Ο. Σιδηρόπουλος

Ε. Σοφιανίδης

Χ. Παπαγεωργίου

Γ. Χιονίδης

Μ. Αδαλόγλου

Π. Αγαθαγγελίδης

Ακριβές απόσπασμα

Βέροια 11-6-1998

Ο Αναπληρωτής Δημάρχου

ΜΕΝΕΑΛΟΣ ΠΟΤΟΥΡΙΔΗΣ