



آپارتمان نشینی

بایدها و نبایدها

پارسا فرزین

در دنیای کنونی که خانه غیر آپارتمانی کمیاب شده، وقتی بدینم که تا پیش از سال ۱۳۴۰ مسئله‌ای به نام آپارتمان نشینی مطرح نبوده که به قانون نیاز داشته باشد، کمی موضوع تعجب برانگیز می شود، ولی به واقع آپارتمان نشینی از سال ۱۳۴۰ در ایران توسعه یافت و قانون تملک آپارتمان ها در سال ۱۳۴۳ به تصویب رسید و آیین نامه اجرایی آن نیز چهار سال بعد یعنی ۱۳۴۷ تدوین شد. آیین نامه‌ای که سال‌هاست نقش بین‌الطرفینی صاحبان مناقشه در آپارتمان‌ها را ایفا می کند، ولی با وجود اصلاحات فراوان به اعتقاد کارشناسان آن گونه که آپارتمان نشینی در این سال‌ها توسعه یافته قانون و آیین نامه آن توسعه نیافته و همین امر از نقش حکمیتی این آیین نامه در بین انسان‌های دوران نوین کاسته است. قانونی که قرار است فصل الخطاب بسیاری از مناقشات پایه و اولیه دعاوی حقوقی و حتی بعضا کیفری قرار گیرد. آنچه که در این قول و قال از نظر می گذرد بیش تر به بیان قانون در رابطه با مشکلات موجود در آپارتمان نشینی می پردازد و با توجه به محدودیت فضا از بیان جزئیات بیش تر یا مواد قانونی کم کار تر خودداری می شود. اما در بیان تعریف آپارتمان باید گفت «بر اساس قانون، آپارتمان‌ها واحدهایی از یک مجموعه ساختمانی هستند که در عرصه واحد، در یک پلاک ثبتی خاص یا واحدهای مستقل با سند تفکیکی خاص و مجزا بنا شده‌اند.» حال این آپارتمان دارای فضای خصوصی و عمومی یا همان مشاعات است لذا بر اساس ماده یک آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها «قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.» با این تعریف می توان دریافت که مالک یا ساکن ساختمان تنها حق استفاده از بخش خصوصی بر اساس قانون را به‌طور اختصاصی داشته و حتی فضای پشت در ساختمان نیز جز مشاعات یا فضای عمومی تلقی می شود که هیچگونه حق دخل و تصرف در آن بدون اجازه مدیر ساختمان را نخواهد داشت. اما آنچه که بیش از هر چیز دیگر مورد مناقشه و طرح دعوی می شود نحوه استفاده از فضاهای عمومی ساختمان است که به لحاظ اهمیت عین مفادات قانونی آن ارایه می شود.

ماده ۳- قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به‌طور مستقیم یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکا است قسمت‌های مشترک محسوب می شود و نمی توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاران میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک ممنوع است. قسمت‌های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است، هر چند که در قسمت‌های اختصاصی واقع شده باشد یا از آن قسمت‌ها عبور کند.

در ماده چهار همین قانون نیز قسمت‌های مختلف مشاعات مشخص شده و به جزئیات موضوع پرداخته است. اما بعد از شناخت حدود ملک، باید نحوه مدیریت بر ساختمان و نحوه انتخاب مدیر نیز مورد توجه قرار گیرد، چرا که مدیر است که می تواند به عنوان نماینده مالکان از مشاعات ساختمان که متعلق به تمامی مالکان و ساکنان ساختمان است دفاع نماید. انتخاب مدیر یا مجمع مدیران برای ساختمان‌ها تابع قانون خاص خود و شرکت اعضا در انتخابات بوده که باید حداقل مالکان بیش از نیمی از کل مساحت ساختمان در آن حضور داشته و به برگزاری انتخابات بپردازند، ولی آنچه که اهمیت زیادی دارد این‌که مدیر یا مجمع مدیران ساختمان باید در اسرع وقت هزینه‌های مشترک ساختمان و میزان و نحوه آن را مشخص و به مالک یا ساکن (بر اساس قرارداد تنظیمی بین موجر و مستاجر) اعلام نماید که هزینه‌های مشترک در ساختمان‌ها معمولاً عبارت‌اند از هزینه‌های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه و هزینه‌های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران. اما در اجرای این آیین نامه آنچه که بیش از دیگر موارد مورد مناقشه است عدم پرداخت هزینه‌های مشترک یا همان شارژ ساختمان بوده که قانون نیز برای این موضوع چاره‌اندیشیده و از مدیر یا مدیران خواسته تا چنانچه مالک یا ساکنی در یک واحد مسکونی چند ماه به‌طور متوالی از پرداخت حق شارژ خود سر باز زد یکی از انشعابات آن از قبیل انشعاب آب، برق یا گاز را قطع و تا پرداخت بدهی قبلی آن را وصل نکند که به‌طور روال و وحدت رویه برای جلوگیری از ایجاد تنش بیش تر آیین نامه اجرایی این مهم را بر عهده تشخیص شورا‌های حل اختلاف محل گذاشته و چنانچه این شورا نظر به چنین تصمیمی داشت، با تصمیم قطعی آن اجرا تا جنبه اجرایی آن قوی تر باشد. حال هر چند که بر اساس ماده ۱۳ قانون تمامی تصمیمات اعضای هیئت مدیره برای تمامی شرکا لازم الاجرا است، اما مدیران نیز در قبال ساکنین و مالکین و ساختمان وظایفی دارند که تعدی از این وظایف قابل پیگیری بوده تا جایی که حتی طبق قانون می توان مدیر یا مدیران را به دلیل تخلف یا عدم انجام وظیفه قانونی خود عزل کرد. عمده وظایف مدیران بر اساس قانون عبارت است از:

- مدیر یا مدیران مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی هستند.
- در صورت استعفا، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضای مدت، مجمع عمومی فوق العاده برای انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.
- مجمع عمومی که نفر از مدیران را به عنوان خزانه‌دار تعیین می کند، خزانه‌دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوط برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تسلیم و ارایه خواهد داد.
- مدیر یا مدیران امین شرکا بوده و نمی توانند فرد دیگری را به جای خود انتخاب کنند.
- مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه کنند.
- سهم هر شریک از حق بیمه یا توجه به ماده ۴ قانون به وسیله مدیر تعیین و از شرکا اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد.
- مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه‌های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه به شریک اعلام کنند.
- در تمامی ساختمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها که بیش از ده «۱۰» آپارتمان داشته باشند مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین نظیفی قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، در بانی استخدام کنند.

ملت ما

Society@mellatonline.ir



یکشنبه ۱۷ اردیبهشت ۱۳۹۱
۱۴ جمادی الثانی ۱۴۳۳
ه ۶ مه ۲۰۱۲
سال سوم | شماره ۴۴۲



نگاهی به فرهنگ آپارتمان نشینی

زندگی روی سقف دیگران قاعده دارد

رضا صالحی بژوه

پیش از این می گفتند «چهار دیواری اختیاری»، اما دیگر چهار دیواری آنچنان هم اختیاری نیست. شهرها از توسعه طولی و عرضی باز ایستاده‌اند، ولی رشد بُعد سوم شهر یا همان ارتفاع خانه‌های شهر نشینان را کوچک کرد و مانند جعبه‌های میوه آنها را روی همدیگر چید تا نزدیکی‌های آسمان. حال زندگی روی سقف دیگران از قانون و قاعده خاصی پیروی می کند که عدم رعایت آن مشکلاتی را برای همسایه‌ها ایجاد خواهد کرد. ایجاد سر و صدا، عدم پرداخت شارژ، استفاده نامناسب از فضاهای عمومی، استفاده غیر اصولی از بالکن یا بخشی از نمای ساختمان و تعدی به حقوق دیگر همسایگان از عمده مشکلاتی است که آپارتمان نشین‌ها با آن روبه رو هستند. مشکلاتی که هر چند قانون برای آن چاره جویی



پیش از این می گفتند «چهار دیواری اختیاری»، اما دیگر چهار دیواری آنچنان هم اختیاری نیست. شهرها از توسعه طولی و عرضی باز ایستاده‌اند، ولی رشد بُعد سوم شهر یا همان ارتفاع خانه‌های شهر نشینان را کوچک کرد و مانند جعبه‌های میوه آنها را روی همدیگر چید تا نزدیکی‌های آسمان. حال زندگی روی سقف دیگران از قانون و قاعده خاصی پیروی می کند که عدم رعایت آن مشکلاتی را برای همسایه‌ها ایجاد خواهد کرد.

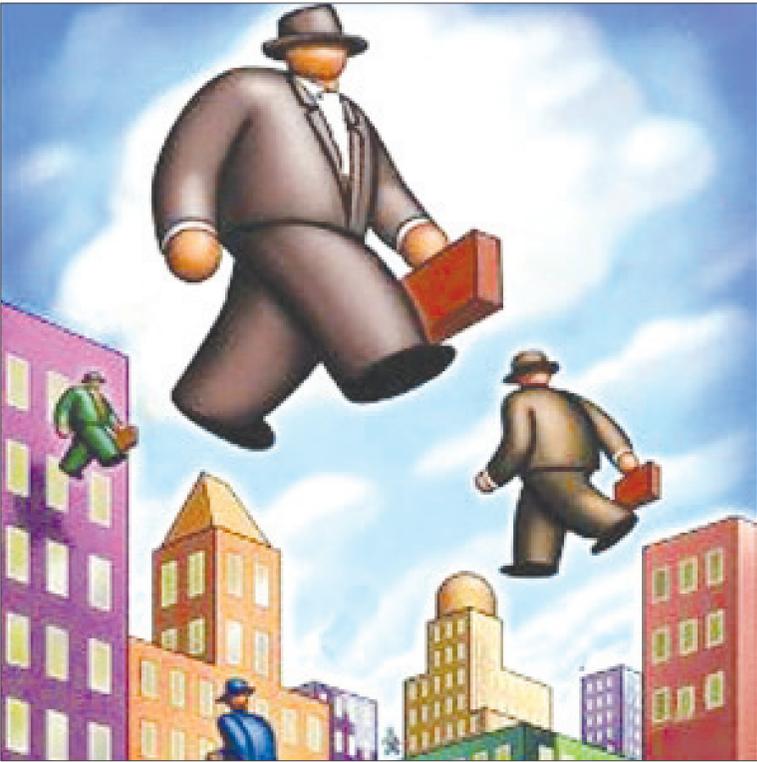
کرده، ولی پیچ و تاب‌های قانونی آنچنان راه را بر حل مشکلات آپارتمان نشین‌ها بسته که بیش تر آنها ترجیح می دهند آهسته بیایند، آهسته بروند تا مبادا یکی از این مشکلات دست و پاگیرشان شود و کارشان به دستگاه قضایی بیفتد. رسول مظفری، عضو هیئت‌مدیره یک آپارتمان ۴۸ واحدی است که معتقد است اگر همه ساکنان به‌موقع شارژ خود را پرداخت کنند به راحتی می توان یک ساختمان با این جمعیت را اداره کرد.

وی بی توجهی برخی از ساکنان مجتمع به نحوه زندگی در آپارتمان را باعث به تعویق افتادن برنامه‌های هیئت‌مدیره عنوان می کند و می گوید: بارها اتفاق افتاده که قبض‌های مجتمع پرداخت نشده و مجبور شده‌ایم احضار قطع آن را در ورودی راه پله‌ها یا آسانسور نصب کنیم تا آنها که مبلغ شارژ ساختمان را پرداخت نمی کنند به فکر افتاده و آن را بپردازند. وی درباره قانون نیز گفت: بر اساس قانون آپارتمان نشینی چنانچه ساکنی در یک واحد مسکونی مبلغ شارژ خود را پرداخت نکرد هیئت‌مدیره حق دارد با طرح دعوی در یکی از شعب حل اختلاف و کسب اجازه، یکی از انشعابات آن واحد را قطع نماید، ولی راه رسیدن به این موضوع آنچنان پیچیده است که کمتر کسی به دنبال آن می رود و بیش تر سعی می کنند مشکلاتشان را از طریق گفت‌وگو یا حتی مشاخره حل نمایند.

اما از آنجا که هر عملی می تواند واکنشی در برابر کنشی از پیش اتفاق افتاده باشد، می توان گفت در بسیاری از مواقع بروز این

فرهنگ جزو جدانشدنی زندگی آپارتمان نشینی است

در دنیای امروز با افزایش روبه رشد جمعیت، تنها راه کنار آمدن با این موضوع، داشتن فرهنگ آپارتمان نشینی است. با این بیان در می یابیم که فرهنگ، جزو جدانشدنی هر زندگی آپارتمان نشینی بوده و نادیده گرفتن این بخش مهم در زندگی آپارتمانی به وجود آورنده بخش بزرگی از مشکلات اجتماعی و معضلات روانی در این محدوده است. رسیدن به یک فرهنگ واحد در هر مجموعه آپارتمانی در حالی است که هر خانواده ساکن در هر واحد مسکونی فرهنگ آپارتمانی خاص خودش را دارد و همسو و همراه کردن همه فرهنگ‌ها با یکدیگر در یک فرهنگ در عرصه عمل کاری غیر ممکن به حساب می آید.



احترام به همسایه رنگ باخته است

یکی از مضرات نادیده گرفتن فرهنگ آپارتمان نشینی و ایجاد مزاحمت برای همسایه‌ها، کم رنگ شدن احترام به همسایه بوده که مورد تاکید و توصیه پیامبر اکرم اسلام (ص) است. غلامعلی مهدی، کارشناس مسائل مذهبی در گفت‌وگو با «ملت ما» ضمن ابراز نگرانی از این موضوع گفت: در روایات داریم که ۴۰ خانه پهلویی، ۴۰ خانه عقبی و ۴۰ خانه جلویی به عنوان همسایه، محسوب می شوند. چنانچه از حضرت رسول (ص) روایت داریم که فرمودند «اگر ستم نمود می گفتم همسایه از همسایه ارث می برد» وی ادامه داد: اما اکنون این موضوع به گونه‌ای شده که همسایه، همسایه دیوار به دیوار خود را نمی شناسد یا اگر هم می شناسد فقط در حد سلام و احوالپرسی ساده بوده و دیگر هیچ کاری به هم ندارند.

مهدی اضافه کرد: در برخی موارد نیز نه تنها همسایه، برای همسایه آرامش خاطر ایجاد نمی کند که باعث نگرانی و رنجش خاطر وی نیز می شود که این عمل از نظر دین مبین اسلام اقدامی ناپسند است. وی رفت و آمد با همسایه و اطلاع از مشکلات آنها تا جایی که دخالت در امور شخصی آنها نگردد را وظیفه هر بنده مسلمان دانست و آپارتمان نشینی بدون رعایت فرهنگ را تخریب کننده این عادت زیبا و رعایت فرهنگ آپارتمان نشینی را نیز باعث تقویت این رفتار دینی بیان کرد.

دیده‌گاه

اجاره نشینی دیگر خوش نشینی نیست!

نخواهند شد، زیرا ما آن قدر خانه ساخته‌ایم که روی دستمان مانده است. اگرچه اتخاذ سیاست‌های انقباضی و همچنین به اعتقاد برخی اجرای طرح مسکن مهر و برخی سیاست‌های دیگر منجر به کنترل قیمت زمین و مسکن شد و هر چند وجود انگیزه‌های سودجویانه را در بازار مسکن به‌ویژه از سوی برخی صاحبان سرمایه و نیز برخی دست‌اندرکاران بخش خصوصی را نمی توان انکار کرد، اکنون به هر حال رنگ افزایش قیمت مسکن زده شده است. گواه این ادعا هم آمارهای اعلام شده از سوی مراکز رسمی است. این دقیقاً همان چیزی است که کارشناسان آن را هشدار داده و اعلام کرده بودند اقدامات انجام شده در بخش مسکن به دلیل مکانیکی بودن به گونه‌ای است که پیش‌بینی می شود با تغییر قیمت در بخش مسکن روبه‌رو شویم.

رسمی اعلام شده قیمت مسکن در فروردین ماه حدود هفت درصد و قیمت اجاره بها ۶/۷ درصد رشد داشته است.

البته نیکزاد که چند روزی است به عنوان نخستین وزیر راه و شهرسازی از مجلس رای اعتماد گرفته است با قبول این افزایش، آن را ناشی از احتکار مسکن دانسته است و از برخورد با متحرکان مسکن خبر داده و گفته است: مطابق قانون تعزیرات با احتکارکنندگان مسکن برخورد خواهد شد.

آقای وزیر البته یادآور شده است: مطابق عرف همه ساله در فصل تابستان بالاترین میزان جابه‌جایی توسط مردم صورت می گیرد و این مسئله باعث می شود تا به صورت طبیعی قیمت اجاره‌ها

اما همچنان این سوال مطرح است که آیا با چنین قوانین و برخوردهای تعزیراتی می توان آرامش را به بازار آشفته اجاره‌ها بازگرداند؟

وضع موجود حاکم بر بازار مسکن و اجاره‌ها بهانه‌ای شد تا گزارش‌های رسمی از مراجع مختلف از جمله مرکز آمار ایران را بررسی کنیم. در بررسی آمارهای رسمی از میزان اجاره‌ها در تهران طی پاییز سال گذشته به آمارهای عجیب و غریبی بر می خوریم، از جمله این‌که اجاره یک آپارتمان ۵۰ متری در نطقه‌ای از این کلانشهر بیش از یک میلیون و ۸۰۰ هزار تومان باشد و... نکته جالب توجه این آمارها آنجا اوج می گیرد که با وجود آنچه از سوی برخی مسئولان بخش مسکن کنترل بازار خوانده می شد، بر اساس آمار



دادگستری جمهوری اسلامی ایران

آکهی مزایده اموال غیر منقول

مشخصات ملک: یکدستگاه آپارتمان مسکونی به پلاک ثبتی ۱۶۹/۶۹۴۴ واقع در کرج میدان سپاه میدان والفجر به طرف میدان امام خیابان میرعماد خیابان گلبرگ یک پلاک ۱۱ واحد ۸ طبقه دوم. به استناد سند قطعی غیرمنقول به شماره ۱۳۹۱۶۱ مورخه ۱۳۸۵/۱۰/۱۱ ثبت شده در دفتر اسناد رسمی شماره ۱۶ کرج شش دانگ یکدستگاه آپارتمان مسکونی به مساحت ۹۹۵۴ متر مربع در طبقه دوم سمت جنوب غربی مجتمع مسکونی ۱۶ واحدی مستقر و دارای دو خواب- پذیرایی- آشپزخانه و سرویس کامل و انباری و پارکینگ و آسانسور می باشد.

اسکلت مجتمع مسکونی از نوع بتن آرمه و نمای روکار آن از نوع سنگ می باشد. پوشش کف کل واحد از جنس سرامیک و سیستم گرمایش با بخاری گازی و سیستم سرمایش با کولر آبی می باشد.

نتیجه گیری: باتوجه به مراتب فوق و ابعاد و مساحت آپارتمان و کیفیت مصالح به کار رفته و قدمت بنا و موقعیت و منظور نمودن جمیع جهات موثر در ارزیابی ارزش سه دانگ مشاع از شش دانگ آپارتمان مذکور با احتساب قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات مشترکات به مبلغ ۴۷۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال و ارزش شش دانگ آپارتمان مسکونی مذکور با احتساب قدرالسهم از عرصه و سایر مشاعات و مشترکات به مبلغ ۹۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال معادل نود و پنج میلیون تومان تعیین و تقدیم می گردد. سه دانگ از شش دانگ ملک مذکور از طریق مزایده فروخته خواهد شد.

دادورز شعبه ۱۱ دادگاه خانواده کرج- دلاوری

آکهی مناقصه عمومی

شرکت آب و فاضلاب استان اصفهان در نظر دارد از طریق مناقصه خریدهای ذیل را مطابق جدول زیر از فروشندگان ذیصلاح انجام دهد.

شماره مناقصه	موضوع مناقصه	نوع بودجه	مبلغ تضمین (ریال)
۹۱-۱-۴۷	خرید شیر فلکه آبی ضربه‌ای برنجی یا برنزی دنده موازی ربع گرد(توبی) مخصوص آب شرب	جاری	۶۷/۷۵۰/۰۰۰
۹۱-۱-۴۸	خرید سیفون پلی پروپیلین قطر ۱۱۰ و ۱۲۵ و ۱۶۰ میلیمتر فاضلابی	جاری	۵۶/۰۰۰/۰۰۰

مهلت تحویل اسناد مناقصه به دبیر خانه کارفرما: تا ساعت ۱۳:۳۰ روز شنبه مورخ ۹۱/۰۲/۳۰

گشایش پاکات مناقصه: از ساعت ۸:۳۰ صبح روز یکشنبه مورخ ۹۱/۲/۳۱

محل دریافت اسناد مناقصه: پایگاه اینترنتی www.abfaesfahan.ir تلفن: ۰۳۱۱-۶۶۸۰۰۳۰

پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات: www.iets.mporg.ir

شرکت آب و فاضلاب استان اصفهان

شماره تلفن: ۰۳۱۱-۶۶۸۰۰۳۰