

۱۳۸۱۷۲۸
۹۴۸۱۶

آپارتمان نشینی

قانون و تمدن

(کاملاً کاربردی)

تألیف

فرهود مریدی



انتشارات آرون

سرشناسه

: مریدی، فرهود، ۱۳۴۰

عنوان و نام پدیدآور : آپارتمان نشینی، قانون و تمدن، کاملاً کاربردی / مؤلف: فرهود مریدی

مشخصات نشر

: تهران، آرون، ۱۳۹۴

مشخصات ظاهری

: ۸۰ ص

شابک

: ۱ - ۳۳۴ - ۲۳۱ - ۹۶۴ - ۹۷۸

وضعیت فهرست‌نویسی : فیبا

موضوع

: آپارتمان نشینان - همسایگی - ایران

موضوع

: آپارتمان‌ها - قوانین و مقررات - ایران

رده‌بندی کنگر

: ۱۳۹۴ ۴۱۲ م / ۶ HD۷۲۸۷

رده‌بندی یویی

: ۶۴۳/۲۷

شماره کتابشناسه ملی

: ۴۰۷۳۲۹۹

این اثر با همکاری مرکز آموزش علمی - کاربردی فرهنگ و هنر واحد ۲۰ تهران به چاپ رسیده است.



انتشارات آرون



دانشگاه جامع علمی کاربردی

مرکز آموزش علمی کاربردی
فرهنگ و هنر واحد ۲۰ تهران

آپارتمان نشینی

قانون و تمدن کاملاً کاربردی

مؤلف: فرهود مریدی

ناشر: انتشارات آرون

چاپ اول: ۱۳۹۴

تیراژ: ۱۵۰۰ نسخه

۸۰۰۰ تومان

فهرست مطالب

۵	سخنی با خوانندگان
۷	مقدمه
۱۰	بخش اول: سابقه تاریخی
۱۳	بخش دوم - تعریف آپارتمان
۱۵	بخش سوم - تنگی در مورد آپارتمان
۱۸	بخش چهارم - شعارهای ساختمان
۲۱	بخش پنجم - مدیر (هیئت مدیره) ساختمان
۲۷	بخش ششم - مجامع و نمایندگان و اختیارات مدیر و
۵۲	بخش هفتم - وظایف و تکالیف مالکین
۵۶	بخش هشتم - مخارج ساختمان
۸۰	منابع و مأخذ

سخنی با خوانندگان:

آنچه مرا بر این داشت که کتاب حاضر را به رشته تحریر درآورم انبوه مشکلاتی است که (متأسفانه) در زندگی آپارتمانی وجود دارد. وجود این مشکلات درحالی است که اولاً از حیث قانونمند شدن استفاده از آپارتمان به عنوان یک مورد و اختیارات اهالی ساختمان مشکل خاصی وجود ندارد و ثانیاً از پذیرش آپارتمان به عنوان یک الگو، بیش از شش دهه می‌گذرد ولی باز تکرار یک سری مشکلات رفتاری مُهر باطلی به این دو دلیل محکم می‌زند.

به نظر می‌رسد هنوز بین رفتار اجتماعی در آپارتمان و قوانین و مقرراتی که وضع شده پذیرش منطقی از سوی جامعه صورت نگرفته و به عبارت دیگر، جامعه پذیرای محدودیت‌های مقرر در آپارتمان نباشد و به همین دلیل خیل عظیمی از مشکلات که بعضاً تکراری هستند در این زمینه وجود دارد.

در این بین ضرب‌المثل (کاملاً غلطی هم چاشنی آن نشده) برای بعضی‌ها ایجاد شبهه کرده است.

ضرب‌المثل چار دیواری اختیاری را معلوم نیست روز اول چه کسی بر زبان آورد که به سرعت بین مردم پخش شد، به گونه‌ای که سالیان سال

است به زبان آنهایی که در این جمله کمترین دقت را نمی‌کنند به راحتی جاری می‌شود و (همان‌ها) خودشان را با قاعده مذکور در این ضرب‌المثل منطبق ساخته و آن را به عنوان یک اصل خدشه‌ناپذیر با جان و دل پذیرفته‌اند.

حال سؤال این است که اگر این ضرب‌المثل به گونه‌ای بود که اختیاری را نمی‌داد و بلکه حکایت از محدودیت داشت، آیا باز بر زبان‌ها جاری می‌شد و مورد اقبال عموم قرار می‌گرفت؟

ولی باید پذیرفت که آپارتمان‌نشینی نیز همانند رانندگی یا بسیاری از امور ثابت و تکراری، دارای وجهه اجتماعی قوی و جدی است و هرچند که در بسیاری از موارد محدود کننده است ولی بالاخره باید بنا به حکم منطق، قواعد آن پذیرفته شود که متضمن زندگی آرام، بدون تنش، خالی از تهدید و بی‌حرمتی و متقابلاً بسیار از رفتارهای احترام‌آمیز و سالم باشد (انشاء الله).

زیرا فرهنگ و تمدن امور ثابت و تغییرناپذیری نیستند که صرفاً با ارجاعات تاریخی بدان دل خوش برد، بلکه فرهنگ از آنجایی که مجموعه رفتارهای یک جامعه می‌باشد، در نتیجه چنانچه مراقب آن نباشیم و از ارزش‌های آن دفاع نکنیم، رفته‌رفته عومل می‌شود و به قهقرا می‌رود.

امید که با این کتاب توانسته باشیم سهمی هرچند کوچک در اطلاع‌رسانی و ایجاد فرهنگ آپارتمان‌نشینی داشته باشیم. همین دلیل نام کتاب را آپارتمان‌نشینی، قانون و تمدن گذاشتم.

فرهود مریدی

مقدمه:

زندگی شهری هر لحظه رو به پیشرفت است و ناگفته پیداست که در این پیشرفت و در پیچیدگی روابط انسان‌ها نیازهای متنوع و جدیدی هم خلق می‌شود، - معیت روز به روز بیشتر و بیشتر می‌شود و حجم عظیم نیازها و اطلاعات موجب می‌گردد که همه روزه نیاز به بروز رسانی خود داشته باشیم و بدیهی است در این بین افرادی متضرر می‌شوند و عقب می‌مانند که کمتر به آموزش روی آورده و رفته‌رفته آدم‌های ناآگاه یا با اطلاعات و الگوهای قدیمی تبدیل می‌شوند.

شنیده‌اید که می‌گویند طرف مال بهد دقینوس است؟

یعنی اطلاعات یا حتی علم او قدیمی شده و دانسته‌های او نه تنها دردی از دیگران دوا نمی‌کند بلکه به درد خودش هم نمی‌خورد.

پس نتیجه می‌گیریم که ما ناچاریم در این همه پیچیدگی و پیشرفت، با توجه به دامنه فعالیت‌ها و ارتباطات اجتماعی‌مان، تا آنجایی که می‌توانیم اطلاعات مورد نیازمان را با آموزش‌های کوتاه‌مدت، به‌روز کنیم که از دیگران جا نمانیم.

نظر شما چیست؟

یکی از مصادیق این موضوع، بحث راجع به زندگی شهرنشینی است. یعنی همان چیزی که نیاز شدید به تقویت شعور و رفتار اجتماعی دارد. (در خصوص شعور و رفتار اجتماعی به فراخور مطلب، موضوعاتی مطرح خواهد گردید).

وقتی با دقت به اطرافمان نگاه می‌کنیم، می‌بینیم که ساختمان‌های فرسوده‌ی قدیمی یکی‌یکی جای خود را به ساختمان‌هایی با چند واحد آپارتمانی جدید عوض می‌کنند و این تغییر الگو، از یک‌سو باعث تراکم جمعیت و از سوی دیگر روابط شهرنشینان را تنگ‌تر و نیاز آنها را به یکدیگر شدیدتر می‌کند.

صرف‌نظر از اینکه این آپارتمان‌ها مسکونی، تجاری یا اداری هستند، نکته مهم این است که این امر و این روش مورد قبول عموم مردم جامعه ما قرار گرفته و به آن عمل می‌شود.

برخی از عللی که می‌توان برای استقبال عموم مردم از پذیرش الگوی استفاده از آپارتمان مطرح نمود عبارتند از: ازدیاد جمعیت، کمبود زمین برای احداث خانه‌های ویلایی (علی‌الخصوص در شهرهای بزرگ)، امنیت بیشتر در مجتمع‌های مسکونی، ارزان بودن قیمت آپارتمان نسبت به ویلا، مهاجرت‌ها (شغلی، تحصیلی، جنگ تحمیلی)، سرشکن شدن هزینه‌های نگهداری ساختمان و ...

ولی آیا به راستی حق مطلب همان است که در رعایت با آن مواجه هستیم یا اینکه این واقعیت آمیزه‌ای از سنت و مدرنیته است که با گرده برداری از برخی اشتباهات، مستلزم اصلاح و نوسازی است؟

پس برای برخورد صحیح با این تغییرات و پیشرفت‌ها، لازم است که در درجه اول ببینیم که آیا قانونی برای آپارتمان‌نشینی وجود دارد یا خیر؟

در این کتاب همچنین با استفاده از محتوای کاربردی آن، سعی بر این شده که از تجربیات و الگوهای صحیح نام برده شود زیرا به نظر می‌رسد که در این زمینه کمتر ورود شده و یا شاید کمتر از سوی ساکنین مورد استقبال قرار گرفته ولی در هر حال عدم توجه به رفتارهای مناسب‌تر، منشاء بروز برخی اختلافات و مشکلات شده است.

این اختلافات در بعضی از ساختمان‌ها به حدی بالا رفته که تقریباً زندگی در آنجا را همراه با تنش، انقباض عضله و بروز رفتارهای ناشایست کرد. و لذا صرف‌نظر از اینکه بخواهیم به دنبال منشاء دعوی باشیم یا اینکه مقرر اصلی را بیابیم، بهتر است رفتارهای روزانه خودمان را مرور کنیم که (به فرض) یا در رفتارهای زشتی همچون؛ غرور نابجا، تعصب بی‌جا، زیاده‌خواهی، عدم رعایت حقوق دیگران، بی‌احترامی یا بی‌توجهی به حدود دیگران، فرار به جلو، حسدابی، دروغ‌گویی، دل‌شکنی و ... وجود دارد یا خیر؟

به هر حال آپارتمان محل اقامت یا فعالیت است و کسانی که در یک ساختمان به‌طور ناخواسته همسایه شده‌اند می‌بایست حقوق و حدود یکدیگر را رعایت کنند و برای این رعایت، از یک طرف لازم است که با قوانین و مقررات آشنا باشند و از سوی دیگر از رفتارهای غلط و سنتی که خاص جوامع بسته و محدود است، دست برداشته و با توجه به اینکه امروزه عصر ارتباطات است و طرز فکر قدیمی برنده و بازنده، برنده و آدم‌های موفق به خوبی دریافته‌اند که هر دو طرف می‌توانند برنده باشند. بی‌رسیدن به آرامش و شادی، رفتارهای مناسب‌تری داشته باشند.

در این نوشتار بیش از هر چیزی سعی بر آشنایی با قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه آن به‌صورت کاملاً کاربردی شده، به‌گونه‌ای که برای همگان قابل درک باشد.