

## قوانین آپارتمان نشینی



این یک واقعیت است که در کشور ما فرهنگ آپارتمان نشینی هنوز هم به معنی واقعی و به صورت صحیح آن رواج نیافته و به قول ... عامیانه جا نیفتاده و هنوز

هنوز هم به معنی واقعی و به صورت صحیح آن رواج نیافته و به قول عامیانه جا این یک واقعیت است که در کشور ما فرهنگ آپارتمان نشینی حاضر نیستند بعضی محدودیت ها را که لازمه زندگی آپارتمانی «نیفتاده و هنوز هم بعضی افراد به مصداق ضرب المثل «چهار دیواری، اختیاری است، قبول کنند

آپارتمان عبارت است از یک واحد مستقل در ساختمان چند طبقه که از آن « در قانون از آپارتمان تعریفی نشده است، اما شاید بتوان گفت «برای سکونت یا جهت کسب و پیشه استفاده می شود

مالکیت در آپارتمان ها شامل ۲ قسمت است

- مالکیت اختصاصی ۱

- مالکیت مشترک ۲

● بخش اختصاصی

به بخشی از ملک گفته می شود که فقط صاحب آپارتمان حق استفاده از آن را دارد مثل بالکن

● بخش های مشترک

قسمت هایی از ساختمان است که تمامی مالکان حق استفاده از آن را دارند شامل زمین زیر بنا (خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد). تاسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب، پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، انبار عمومی ساختمان، اتاق سربدار در هر قسمت بنا که واقع شده باشد، آسانسور، چاه های فاضلاب، لوله ها از هر قبیل مانند لوله های فاضلاب، برق و تلفن، گذرگاه های شوت

زباله، اسکلت ساختمان، تاسیسات مربوط به راه پله، وسایل تامین کننده روشنایی، تلفن، پشت بام و تاسیساتی که در پشت بام برای استفاده عمومی احداث شده است، نمای خارجی ساختمان، محوطه ساختمان که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی قید نشده است

پله های ورود به پشت بام و پله های ایمنی، درها و پنجره ها، راهروها و پاگردها که در قسمت های غیر اختصاصی باشند و دیوارهای حد فاصل بین قسمت های اختصاصی اگر جزو اسکلت ساختمان نباشند بین اهالی ساختمان مشترک هستند

#### ● آپارتمان نشینی بدون فرهنگ آن

به نظر می رسد عمده مشکلات مرتبط با زندگی در مجتمع های آپارتمانی از زمانی آغاز شد که برخی خانواده ها با همان ذهنیت زندگی سنتی در خانه های حیاط دار، به این شیوه زندگی (آپارتمان نشینی) وارد شدند

بیشتر کسانی که زندگی در آپارتمان ها را به دلیل مزیت هایی که در مقایسه با دیگر شیوه های سکونتی دارد، انتخاب می کنند، هنوز با فرهنگ زندگی در آپارتمان آشنا نیستند یا بخوبی آموزش ندیده اند یا الزامی در توجه به آن نمی بینند. براین اساس، بسیاری از خانواده هایی که با همین ذهنیت شروع به زندگی در آپارتمان ها می کنند برای خود و دیگران مشکل ساز می شوند و شاید به همین دلیل، بلند صحبت کردن، زیاد کردن صدای رادیو و تلویزیون یا گذاشتن کفش ها مقابل پاگرد پله ها، حمل زباله بدون سطل در حالی که شیرابه های آن روی پله ها می ریزد، برگزاری مهمانی های پر سر و صدا و... را در مشاعات ساختمان امری عادی می دانند

لازمه زندگی آپارتمان نشینی، ارتقای فرهنگ زندگی در این مکان هاست و این درحالی است که عدم مطابقت زندگی ساکنان مجتمع ها با این فرهنگ باعث بروز مشکلات متعددی می شود که بخشی از آن مشاجراتی است که گاه مابین ساکنان یک مجتمع رخ می دهد و در نهایت به مخدوش شدن حقوق همسایگی منجر می شود

#### ● آپارتمان نشین ها؛ ناراضی

آپارتمان نشینی نتیجه رشد جمعیت در نتیجه توسعه شهرنشینی است و به دلیل گران شدن قیمت زمین و برای جلوگیری از توسعه سطحی شهرها به اجبار برای پاسخگویی به نیاز جامعه توسعه ارتفاعی مدنظر قرار گرفته و برای این که حقوق مدنی و روابط اجتماعی ساکنان این ساختمان ها رعایت شود لازم است که **قوانین** و مقررات زندگی در چنین مکان هایی نیز مورد توجه قرار گیرد

نظرسنجی ها نشان می دهد ۳۹ درصد مردم سر و صدا و رفت و آمد زیاد، ۲۷ درصد محدودیت فضا، ۱۳ درصد عدم تفاهم فکری با همسایگان، ۱۲ درصد نداشتن فضای تفریح و ۲۷ درصد مزاحمت همسایگان را از معایب آپارتمان نشینی می دانند

نظرسنجی ها نشان می دهد ۵۵ درصد آپارتمان نشین ها از زندگی آپارتمان نشینی خود احساس ناراضیتی دارند

همچنین ۲۵ درصد آپارتمان نشین ها مخالف زندگی آپارتمان نشینی بودند، ۳۸ درصد مردم آپارتمان نشینی را سازگار با فرهنگ ایرانی دانسته اند، ۱۸ درصد ابراز بی تفاوتی و ۱۵ درصد نیز ابراز رضایت کرده اند

براساس این نظرسنجی ۳۹ درصد از پاسخگویان، سر و صدا و رفت و آمد زیاد در طبقات، ۲۷ درصد محدودیت فضا و عدم استقلال، ۱۳ درصد عدم تفاهم فکری و سلیقه ای ساکنان با هم، ۱۲ درصد نداشتن فضای تفریح و بازی و

درصد دخالت و مزاحمت همسایگان را از معایب و مشکلات آپارتمان نشینی عنوان کردند ۲۷

نتیجه این نظرسنجی این بوده است که به لحاظ قرار گرفتن در دوران گذار، هنوز امکان دستیابی به فرهنگ مشخص و روشنی در زمینه آپارتمان نشینی در میان شهروندان کشورمان شکل نگرفته است

#### شهرداری ها و آموزش های شهروندی ●

این که چرا رعایت قوانین و مقررات آپارتمان نشینی از سوی برخی ساکنان آنچنان که باید رعایت نمی شود، می تواند دلایل متفاوتی داشته باشد، اما شاید مهم ترین دلیلش این باشد که ساکنان یک آپارتمان آموزش های لازم درخصوص قوانین و مقررات آپارتمانی را فرا نگرفته اند و در اصل حدود وظایف خود و حقوق همسایگان را نمی دانند و از سوی دیگر، الزامات اجرایی قوانین آپارتمان نشینی هم چندان جدی نیست و در واقع تاکنون در کمتر مواردی شهروندی به دلیل عدم رعایت فرهنگ آپارتمان نشینی بر اساس قانون مورد بازخواست قرار گرفته است

هرچند اعضای هیات مدیره مجتمع های مسکونی می توانند برای آگاه سازی ساکنان آپارتمان ها از قوانین سکونت جمعی با برگزاری نشست های مشترک ماهانه میان اهالی ساختمان همسایگان را برای رعایت هرچه بیشتر قوانین آپارتمان نشینی و حقوق سایر همسایگان توجیه کنند، اما این موجب نمی شود نقش سایر دستگاه های خدماتی و اجتماعی شهر در این میان نادیده گرفته شود

شهرداری ها به عنوان نهاد خدماتی - اجتماعی موظفند با توزیع بروشور های آموزشی یا برگزاری نشست هایی در فرهنگسراها، خانه های محله و... با حضور شهروندان ساکن محلات، در جهت ارتقای سطح آگاهی شهروندان پیرامون موضوع قوانین و فرهنگ آپارتمان نشینی نقش مهمی ایفا کنند

#### چند نکته برای آپارتمان نشین ها ●

ساکنان مجتمع های آپارتمانی موظفند برای احترام به اصل حسن همجواری، برخی بایدها و نبایدها را رعایت کنند. هر چند این موارد در قانون پیش بینی نشده است، ولی رعایت آنها توسط ساکنان یک مجتمع قطعاً از بروز اختلاف ها و تنش ها میان همسایگان جلوگیری خواهد کرد

۱ - ایجاد سر و صدای غیرمتعارف از ساعت یک تا ۴ بعدازظهر و ۹ شب تا ۹ صبح روز بعد ممنوع است. صدای رادیو، تلویزیون و دیگر وسایل ۱ پخش موسیقی نیز در ساعت فوق فقط داخل آپارتمان محل استقرار آنها قابل شنیدن باشد

۲ - هرکاری بخصوص کارهای ساختمانی که ایجاد صدای ناهنجار می کند باید با هماهنگی مدیریت ساختمان فقط ساعت ۸/۳۰ تا ۱۳/۳۰ و ۲ همچنین ۱۵/۳۰ تا ۱۸/۳۰ روزهای غیر تعطیل انجام پذیرد

۳ - پارکت های چوبی و کفیوش های پلاستیکی را فقط می توان پولیش کرد و نباید آنها را با سنگ یا سرامیک و دیگر پوشش هایی که صدا را ۳ تشدید می کنند، تعویض کرد

۴ - در مواردی که کف آپارتمان سنگ، سرامیک یا چوب باشد و راه رفتن و کشیدن اجسام روی آنها در طبقه پایین صداهای ناهنجار ایجاد کند، ۴ توصیه می شود حداقل ۷۵ درصد با قالی یا موکت پوشانده شود

۵ - کف سابی سنگ قسمت های اختصاصی باید با اجازه کتبی مالک و مدیریت ساختمان انجام شود، تمام مواد حاصله از کف سابی باید ۵ بسرعت جمع شود و در محل مناسبی در خارج از ساختمان دفع گردد. مدیران ساختمان باید توجه کند ریختن مواد اسیدی حاصل از کف سابی به داخل فاضلاب ساختمان موجب گرفتگی و فرسایش لوله های فاضلاب می شود همچنین نفوذ این مواد به سطح زیرین سنگ باعث خوردگی بنابراین توصیه می شود هنگام کف سابی و پس از اتمام آن، سقف، لوله های مستقر در کف و ترکیبگی بخصوص در محل اتصالات می شود طبقه پایین بازرسی شود

ساکنان هر واحد مسوول جبران خسارت وارد شده بر اثر گرفتگی لوله های فاضلاب، سررفتن آب وان یا سینک هستند

۶- هرگونه تغییر در نما، در یا بالکن های اختصاصی ممنوع است مگر با توافق اکثریت مالکان

۷- تعمیرات و تغییرات داخلی و خارجی که موجب صدمه به اسکلت ساختمانی می شود به هیچ وجه مجاز نیست

۸- سایر تعمیرات و تغییرات داخلی آپارتمان ها و بخش های اختصاصی مانند انبار باید با اجازه کتبی مالک و تایید مدیریت ساختمان در حد معقول انجام شود

منبع : جام جم - /م