

## منشور و قوانین آپارتمان نشینی

آپارتمان نشینی سبک معماری شهری را عوض کرده است. ساختمان های چند طبقه و از همه مهمتر جمعیتی که بدون نسبت باید در یک ساختمان زندگی کنند باعث شده است تا تفاوت فرهنگها و تفاوت دیدگاه ها مشکل آفرین شود. به اعتقاد بسیاری از کارشناسان، مشکلات آپارتمان نشینی همچنین اختلاف میان همسایگان به دلیل نادیده گرفتن حقوق یکدیگر و توافق نداشتن ساکنان در نحوه استفاده از مشاع ها است. از دلایل این اختلافات می توان به وجود سلیقه های گوناگون، فرهنگ ها و اختلاف محسوس اجتماعی میان ساکنان است که تبدیل به چالش های سبک زندگی آپارتمان نشینی می شود.

از آن جایی که هر چیزی قوانین و آداب خاص خود را دارد در مورد فرهنگ زندگی و آپارتمان نشینی نیز آداب و قوانینی وجود دارد که با دانستن و رعایت کردن آن ها می توانید علاوه بر این که زندگی را برای خودتان بهتر می کنید، سبب رضایت همسایگان و اطرافیانتان نیز شوید. در این مقاله ما قصد داریم در خصوص ۵۰ مورد از مهمترین قوانین آپارتمان نشینی صحبت کنیم. که بعد از مطالعه این مقاله و با یادگیری اصول صحیح زندگی در ساختمان و آپارتمان امکان به وجود آمدن مشکل به صفر می رسد. پس تا انتهای مقاله با ما همراه باشید.

### ۵۰ مورد از مهمترین قوانین در خصوص آپارتمان نشینی

قبل از هر چیزی و در شروع کار به سراغ بیان کردن قوانین مربوط به مشاعات ساختمان می رویم. همانطور که احتمالا اطلاع دارید مشاعات به قسمت هایی از ساختمان می گویند که شامل پشت بام، درب ورودی، راهرو، پنجره های راهرو، آسانسور، ورودی پارکینگ، پارکینگ اضافی، پله ها، موتورخانه، تاسیسات مشترک، انشعابات مشترک، حیاط، لابی و باغچه می باشد. بسیاری از اهالی ساختمان ها به دنبال منشور کامل آپارتمان نشینی هستند تا همگی به آن پایبند باشند برای همین منظور ما در ادامه ۵۰ قانون مهم و منشور جامعی را ارائه کرده ایم.

#### در خصوص قوانینی که برای این قسمت ها وجود دارد می توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱- طبق مواردی که در قانون تملک آپارتمان ها بیان شده است، اهالی ساختمان موظف هستند که در حد معمول و استنادی از مشاعات ساختمان استفاده کنند، به طوری که باعث آزار و ناراحتی دیگران و همسایه ها نشود (برای مثال، هیچ واحدی حق این را ندارد که وسایل خود را در حیاط، پارکینگ یا پشت بام قرار دهد و یا این که نمی تواند اگر ساکن طبقه اول است در نظر بگیرد که حیاط ساختمان فقط متعلق به او می باشد و برای نگهداری وسایل خود از آنجا استفاده کند)

۲- اهالی ساختمان نمی توانند از مشاعات ساختمان برای نگهداری حیوانات خانگی استفاده کنند.

۳- هیچ کدام از واحدهای ساختمان نمی توانند مشاعات ساختمان را تصرف کنند و بدون هماهنگی آن را به شخص دیگری واگذار کنند (برای مثال اگر شما در یک ساختمان زندگی می کنید حق اجاره یا فروش پارکینگ برای شما وجود ندارد، مگر این که از قبل یا سایر واحد ها در مورد این موضوع صحبت کرده باشید و به توافق رسیده باشید .

۴- همچنین قرار دادن هرگونه وسایل، زباله، آشغال و هر چیزی که به نوعی سد معبر ایجاد کند در قسمت های مشاع ساختمان ممنوع می باشد.

۵- ساکنین نمی توانند هیچگونه تغییر در نقشه و نمای ساختمان ایجاد کنند و اگر قرار است که این اتفاق رخ دهد تغییرات و یا حتی تعمیرات مربوطه باید با هماهنگی مدیر ساختمان و سایر واحد ها انجام شود و چنانچه نیاز به مجوز داشته باشد، باید دریافت شود.

۶- هیچ واحدی این حق را ندارد که بتواند به طور اختصاصی از برق و آب مشاع ساختمان استفاده کند (برای مثال، هیچکدام از ساکنین نمی توانند به طور اختصاصی از آب مشاعی که در ساختمان وجود دارد برای شستن ماشین استفاده کنند).

۷- اگر خرابی در قسمت مشاعات ساختمان نظیر پارکینگ به وجود آید، هزینه هر گونه تعمیر باید به نسبت مساوی بین ساکنین ساختمان تقسیم شود و همه موظف هستند که این هزینه را پرداخت کنند. اگر واحدی احساس کند نسبت به دیگران هزینه بیشتری پرداخت می کند، می تواند این مورد را با مدیر ساختمان در میان بگذارد و اگر جوابی دریافت نکرد در نهایت می تواند به صورت قانونی (مراجع قضایی) وارد عمل شود.

۸- چنانچه مواردی مانند آب دادن از سقف و خرابی یا گرفتگی لوله را مشاهده کردید، هزینه ی تعمیرات این خسارت ها بر عهده واحد طبقه بالایی شما می باشد.

۹- هیچ کدام از واحدها برای این که بتواند در خانه ی خود تجهیزاتی مانند شومینه ایجاد کند، این حق را ندارد که نمای ساختمان را تخریب کند و یا تغییر دهد.

۱۰- چنانچه در سند یا قولنامه ی واحدی که شما در آنجا مشغول به زندگی هستید موردی تحت عنوان پارکینگ اختصاصی قید شده است، تنها واحد مذکور می تواند خودرو را در آن پارکینگ قرار دهد. بنابراین دیگران نمی توانند از پارکینگ او استفاده کنند حتی اگر خالی باشد و خود آن واحد نیز حق استفاده از پارکینگ دیگری را ندارد.

۱۱- چنانچه در ساختمان پارکینگ ها به طور مشاع است و هیچ کدام از اهالی ساختمان نسبت به پارکینگ ها مالکیت و تصرف ندارند و استفاده از آن باید به صورت توافقی بین ساکنین ساختمان انجام شود .

۱۲- اگر به هر دلیلی یکی از افراد ساختمان از پارکینگ استفاده کند که خالی می باشد اما در تصرف شخص دیگری قرار دارد باید به مالک آن پارکینگ اجاره پرداخت کند.

۱۳- اگر فردی خودروی خود را در پارکینگ دیگری قرار دهد و با هشدارهای مداوم صاحب پارکینگ، خودروی خود را خارج نکند. مالک می تواند به طور کاملاً قانونی از او شکایت کند و مراحل مربوطه را طی کند و با توجه با قانون با شخص برخورد شود .

۱۴- اگر قرار است که در قسمت های مشاع ساختمان مانند پارکینگ جشن برگزار شود باید با هماهنگی و رضایت همه اعضای ساختمان صورت گیرد.

۱۵- همه ی اعضای ساختمان نسبت به تمیزی و نظافت قسمت های مشاع ساختمان مسئول هستند و باید در حفظ نظافت این قسمت ها کوشا باشند.

۱۶- هیچ کدام از اعضای ساختمان نمی تواند از آسانسور مسافربری برای جابجایی بار و اسباب و اثاثیه استفاده کند و در صورت انجام این کار و خرابی آسانسور هزینه تعمیر بر عهده آن فرد می باشد.

۱۷- اگر واحدی نیز برای اسباب کشی و حمل اسباب بزرگ و سنگین نیز از آسانسور استفاده کرد، اگر به آسانسور آسیبی وارد شود، هزینه تعمیر مجدداً بر عهده همان واحد می باشد.

۱۸- قرار دادن هر گونه وسایل تیز و برنده در کف پشت بام که امکان خرابی در آن قسمت را به وجود آورد، ممنوع می باشد و در صورت بروز و ایجاد خرابی کلیه هزینه تعمیرات بر عهده شخص خطا کننده می باشد.

۱۹- در مورد نگهداری از حیوانات همانطور که در قسمت های مشاع ساختمان بیان کردین، این امکان وجود ندارد و شما نمی توانید هیچ حیوانی را در پشت بام نگهداری کنید.

۲۰- مورد دیگری که وجود دارد این است که پاگرد پشت بام نیز جزئی از مشاعات ساختمان است و هیچ واحدی حق استفاده از آن به طور شخصی و اختصاصی را ندارد.

۲۱- هیچ کدام از واحد های موجود در ساختمان نمی توانند به طور مستقل و بدون هماهنگی با سایر واحد ها درب پشت بام را قفل کنند. مگر این که مدیر ساختمان، به همه ساکنین کلید مربوطه را داده باشد.

۲۲- چنانچه خرابی غیر عمدی در قسمت هایی مانند کف پشت بام و یا آسانسور صورت گیرد، تمامی اهالی ساختمان ملزم به پرداخت هزینه تعمیر هستند. در مورد این موضوع همیشه با مشکلی مواجه هستیم برای مثال چنانچه آسانسور دچار خرابی شود و واحد طبقه اول در مورد عدم استفاده از آسانسور اعتراض کند و هزینه مربوط به تعمیر آن را پرداخت نکند و یا واحدهای طبقه پایین در مورد هزینه تعمیر پشت بام اعتراضی کند، به هیچ عنوان قابل پذیرش و معقول نیست زیرا آسانسور و پشت بام از مشاعات ساختمان است و همه باید نسبت به پرداخت هزینه ها و نگهداری آن کوشا باشند.

۲۳- همه ی واحد ها موظف هستند که تمامی هزینه های مربوط به شارژ ساختمان که شامل هزینه های برق، آب، گاز مشترک / هزینه های مربوط به نگهداری و تعمیرات قسمت های مشاعات ساختمان / هزینه ی نگهداری گیاهان و رسیدگی به آن ها اگر در ساختمان وجود دارد / هزینه های مربوط به سرایداری / هزینه های مربوط به نظافت، روشنایی و موارد دیگر به موقع پرداخت کنند.

۲۴- در صورتی که پرداخت حق شارژ توسط یکی از واحد ها انجام نشود، هیئت مدیره ساختمان در مرحله اول باید نخست با تهیه اظهارنامه نسبت به عدم پرداخت به واحد مذکور اطلاع رسانی کنند. چنانچه مجددا هزینه شارژ ساختمان توسط آن واحد پرداخت نشد، هیئت مدیره می تواند به صورت قانونی و از طریق مراجع قضایی اقدامات لازم را انجام دهد و پیگیری های مربوطه را داشته باشد.

۲۵- اگر واحد مربوطه با توجه به اظهار نامه ای که برای او ارسال شده است بی اعتنا باشد و اقدامی نکند هیئت مدیره بر طبق قوانینی که در فرهنگ آپارتمان نشینی وجود دارد دسترسی آن واحد به موتورخانه، آب، برق و گاز را به طور کامل قطع کند و زمانی که هزینه ها پرداخت شد مجددا حق استفاده به آن واحد را بدهد.

۲۶- خسارت وارده از سوی واحدها از حق شارژ ساختمان پرداخت نمی شود.

۲۷- ساکنین ساختمان می توانند با توافق ، مبلغی اضافی را به عنوان تعمیرات ساختمان به حق شارژ اضافه کنند که در نزد مدیر ساختمان محفوظ می ماند و در زمانی که هرگونه مشکلی ایجاد شد از آن مبلغ برای تعمیرات استفاده کنند.

۲۸- لازم به ذکر است که بدانید هزینه تعمیرات ساختمان به هیچ عنوان جزء حق شارژ ساختمان محسوب نمی شود.

۲۹- نمای بیرونی درب واحدها در آپارتمان ها اصولا جزء مشاعات ساختمان محسوب می شوند و طبق قانون تملک آپارتمان ها، تغییر در آنها ممنوع است چرا که تمامی درب ها باید یکی باشند. اما امکان تغییر درب معمولی به درب ضد سرقت وجود دارد، در صورتی که از نظر شکل و طرح مشابه دیگر درب ها باشد.

۳۰- اگر واحدی قصد داشته باشد که در پشت بام روف گاردن ایجاد کند انجام این کار باید به تصویب ساکنان ساختمان برسد. چنانچه یکی از ساکنان مخالف باشد، امکان احداث وجود ندارد. در اینگونه موارد مدیر یا هیئت مدیره ساختمان به تنهایی اجازه ایجاد تغییرات را ندارند و باید حتما با هماهنگی سایر اعضا انجام شود.

۳۱- حضور کودکان در پشت بام علاوه بر ایجاد سروصدا و مزاحمت برای ساکنان طبقه آخر، از لحاظ ایمنی هم پیامدهای جبران ناپذیری در پی دارد بنابراین بهتر است اجازه دسترسی به این بخش از ساختمان به کودکان داده نشود.

۳۲- همه ی اهالی ساختمان بایستی آداب و حقوق همسایه داری را رعایت کنند و باید در ساعات مشخصی در ساختمان سکوت برگزار شود و با ایجاد صداهای بلند سبب آزار و اذیت دیگران نشوند.

۳۳- ورود و خروج های مکرر و کنترل نشده به ساختمان می تواند سبب سلب آرامش و ایجاد مشکل برای بقیه ی اعضای ساختمان شود بنابراین بهتر است بر روی ورود و خروج خود نظارت داشته باشید.

۳۴- انجام کارهایی مانند دوپیدن، کوبیدن پا روی زمین، داد و فریاد زدن جر کارهایی هستند که می توانند باعث خشم در همسایه ها شوند و باید از انجام این کارها پرهیز کنید به خصوص در ساعاتی که افراد مشغول استراحت هستند.

۳۵- ایجاد سروصدای نامتعارف و غیر معمول اصولا از ساعت یک تا چهار بعد از ظهر و از ساعت یازده شب تا نه صبح ممنوع می باشد و همچنین شما باید سعی کنید که در این ساعت ها صدای رادیو و تلویزیون و موسیقی را در کمترین حالت ممکن نگه دارید.

۳۶- انجام دادن هرگونه فعالیت ساختمانی که سبب ایجاد سرو صدا شود باید با هماهنگی مدیر ساختمان و در ساعاتی که معمول باشد انجام شود.

۳۷- اگر شما قصد برگزاری مهمانی یا دعوت از دوستان خود را دارید، سر و صدای مهمان حداکثر تا ساعت ۱۲ شب مجاز است و بیشتر از آن صحیح نیست، همچنین مراسم بدرقه مهمان هم به جای راه پله و آسانسور باید در واحد آپارتمانی انجام شود.

۳۸- اگر قصد دارید که در نمای ساختمان که مربوط به واحد شما می باشد و یا بالکن تغییری ایجاد کنید باید با اجازه اکثریت مالکان و مدیر ساختمان باشد.

۳۹- انجام هرگونه تعمیرات ساختمان که موجب صدمه به اسکلت ساختمان شود، مجاز نیست و با شخص خاصی برخورد می شود.

۴۰- ساکنان هر واحد مسئول جبران خسارت ناشی از گرفتگی فاضلاب و... هستند. همچنین کولر و بند لباس که از بالکن بیرون بزند، مجاز نیست، مگر با اجازه کتبی مدیریت مجتمع چراکه نمای کلی ساختمان را به هم ریخته نشان می دهد.

۴۱- در ساختمان هایی که نگهبان ندارند بایستی شب ها درب ورودی ساختمان حتما قفل شود.

۴۲- اگر قرار است از امکانات ساختمان که قبض مشترک دارند، استفاده بیشتری داشته باشید، باید حتما این موضوع را با همسایگان یا مدیر ساختمان در جریان بگذارید و به آن ها اطلاع دهید برای مثال اگر حیاط ساختمان طوری است که فقط از واحد شما امکان دسترسی به آن وجود دارد و قصد شستن حیاط را دارید باید از قبل با مدیر و همسایه ها هماهنگ کنید.

۴۳- بهتر است از صحبت کردن در راه پله ها و یا پنجره آپارتمان خودداری کنید.

۴۴- شما باید از ضربه زدن به دیوارها هنگام جابجا کردن اشیایی نظیر میز و مبل و غیره اجتناب کنید چرا که باعث اذیت بقیه ساکنین می شود و بهتر است این کار را در زمان های مناسب انجام دهید.

۴۵- تمامی همسایگان باید نسبت به قوانین صادر شده از سوی مدیر احترام گذاشته و آن ها را به طور کامل رعایت کنند و اگر فردی که این کار را انجام ندهد مدیر می تواند به طور قانونی با وی برخورد کند.

۴۶- یکی دیگر از قوانین آپارتمان نشینی، حفظ شئونات اسلامی است، که باید کاملاً رعایت شود و آقایان از راه رفتن با شلوارک و زیر پیراهن در فضاهای عمومی دوری کنند.

۴۷- شستن فرش در پشت بام یا حیاط یا حمام که می تواند باعث ورود نم و رطوبت شود به ساختمان شود و اهالی باید از انجام این کار خودداری کنند.

۴۸- قرار دادن و گذاشتن جاکفشی و گلدان و سایر وسایل در بیرون واحد به دلیل تصرف در مشاعات کار اشتباهی است و نباید انجام شود.

۴۹- پارک کردن و قرار دادن خودرو در جلوی درب ساختمان به گونه ای که رفت و آمد را برای سایرین سخت کند امری اشتباه است.

۵۰- در نهایت مدیر ساختمان نباید به هیچ عنوان خود را از بقیه ساکنین ارجح بداند و از طرفی دیگر ساکنین باید قدر زحمات مدیر را بدانند و به او احترام بگذارند

## قانون مهم در مورد رعایت نظم در ساختمان

### ماده ۴۸ قانون آپارتمان نشینی به چه موضوعی می پردازد ؟

طبق این ماده که در قانون آپارتمان نشینی به آن پرداخته شده است به موضوع رعایت نظم عمومی در یک مجتمع مسکونی می پردازد . در ماده ۴۸ عنوان شده است که قراردادن کفش ، دمپایی و جا کفشی در پشت درب آپارتمان و در محوطه راهروها ممنوع است و ساکنین بایستی به این موضوع توجه داشته باشند و نظم عمومی ساختمان را از بین نبرند . این ماده از قانون به رعایت نظم عمومی در یک ساختمان تاکید می ورزد بخصوص نظم و آرایش منظم راهرو ها که بیشتر عبور و مرور ساکنین از آنجا صورت می گیرد و بهم ریختگی و نداشتن ترتیب در آنجا باعث آزردهی دیگر ساکنین می شود .

### اهمیت نظم عمومی در یک مجتمع مسکونی

لغت نظم در حوزه های مختلف دارای معانی و مفهوم های متفاوتی است از این رو نظم در یک مجتمع مسکونی بدین گونه معنا می شود که تمام ساکنین یک مجتمع مسکونی باید ترتیب و آرایش ظاهری ساختمان را حفظ کنند بدین صورت که نباید نظم و ترتیب راهرو ها و دیگر قسمت های مشاع را برهم زنند .

### رعایت نظم عمومی در یک مجتمع مسکونی از چه چیزی نشأت میگیرد ؟

نظم موجود در یک مجتمع مسکونی برخاسته از ارزش ها و باورهایی می باشد که در آنجا حاکم است . هر قدر فرهنگ آپارتمان نشینی در یک مجتمع حاکم باشد نظم عمومی آن مجتمع نیز از سطح بالاتری برخوردار می باشد . رعایت نکردن نظم در راهرو ها ، ریختن زباله در محوطه ی مجتمع و بی توجهی به حق دیگران در موارد مختلف ، فقط بخش کوچکی از رفتارهایی است که بعضی اوقات با آن روبرو می شویم . رعایت نکردن نظم می تواند بر افرادی که درصدد رعایت قوانین و هنجارها هستند نیز تاثیر بگذارد ، بنابراین باید با ایجاد فرهنگ سازی و وسواس در اجرای قانون آپارتمان نشینی ، اساس نظم پذیری عمومی را تقویت کرد . وقتی افراد ساکن در مجتمع احساس کنند در صورت انجام رفتارهای ناهنجار مورد انتقاد و سرزنش دیگران قرار می گیرند ، از انجام رفتار ناهنجار خودداری می کنند و الگوی نظم عمومی را می پذیرند .

### چه لزومی به رعایت قوانین آپارتمان نشینی وجود دارد ؟

امروزه زندگی آپارتمان نشینی نیازمند توجه به قوانین و آداب آن است ، چرا که رعایت نکردن حقوق و ملزومات آپارتمان نشینی ، تنش ها و ناملایمات زیادی را دامن می زند . افراد در درون خانه خود نیز باید مراعات همسایگان را کنند و به

حقوق آنها احترام بگذارند . زیرا با گذاشتن قوانین و آداب آپارتمان نشینی ، موجبات آزار دیگران و حتی خود را فراهم می‌آورد . گسترش بی نظمی در یک مجتمع همچنین موجب هرج و مرج و از هم پاشیدن اعتماد بین همسایگان می شود و باعث می گردد هر فردی به فکر منافع فردی به جای منافع عمومی باشد .

## **در یک مجتمع مسکونی قوانین آپارتمان نشینی اولویت دارد یا عرف موجود ؟**

در برخی از آپارتمان ها هیئت مدیره تصمیم می گیرند که در برخی موارد با توجه به اینکه قانون نیز درباره ی آن روشنی انداخته اما عرف را در نظر بگیرند و از آن تبعیت کنند . اگر بخواهیم تعریفی از عرف داشته باشیم ، عرف عبارت است از رفتاری که به تدریج شکل گرفته و تکرار می شود و اشخاص اعتقاد به الزام آور بودن آن رفتار دارند .

## **رعایت نکردن قانون آپارتمان نشینی از سوی یکی از همسایگان**

بعضی مواقع در بین دوست و آشنایان خود کسی را می توانید پیدا کنید که از همسایه خود شاکی باشد و مزاحمت های همسایه به عاصی شدن وی بینجامد و تصمیم بگیرد از همسایه مزاحم خود شکایت کند . برخی از افراد با رعایت نکردن نظم عمومی در یک آپارتمان باعث آزرده گی سایرین می شوند . مثلاً برخی از همسایگان کفش ها و دمپایی های خود را در محوطه ی راهرو ها بصورت بهم ریخته رها می کنند که این امر باعث مزاحمت برای دیگران می شود . در این بخش از این مقاله راه های قانونی شکایت از همسایه و نقش مدیر ساختمان در حل آن ها را می پردازیم .

**خواندن این مقاله را به شما پیشنهاد می کنیم :قوانین آپارتمان نشینی سر و صدا ،چطور همسایه مزاحم را ساکت کنیم؟**

## **آیا ساکنین یک مجتمع حق دارند کفش های خود را در بیرون منزل خود بگذارند ؟**

در این مورد سوالی که مطرح می شود این است که آیا گذاشتن کفش جلوی در آپارتمان و در راهرو ممنوع است ؟ آپارتمان ها از آنجایی که دارای قسمت های مشاع هستند قوانین و مقررات خاص خود را دارند و به همین منظور قانون تملک آپارتمان ها به وجود آمده است برای پاسخ به این سوال لازم است ابتدا مشاعات ساختمان را بشناسیم و سپس به آن پاسخ دهیم .

## **مشاعات ساختمان به کدام بخش ها گفته می شود ؟**

یک مجتمع مسکونی از یک بخش مشاع و دیگری بخش اختصاصی تشکیل شده است که هر کدام از این دو دارای قوانین مختص به خود هستند . به موجب ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت از



قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آن‌ها تعلق می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

## **خواندن این مقاله را به شما پیشنهاد می‌کنیم: مشاعات ساختمان شامل چیست؟ قانون هزینه های مشاعات**

### **کدام ماده از قانون تملک آپارتمان‌ها از گذاشتن کفش بیرون از منزل ممانعت می‌کند؟**

با توجه به قانون تملک آپارتمان، ساکنین یک مجتمع مسکونی حق ندارند کفش‌های خود را در بیرون منزل و در راهرو که جزء مشاع حساب می‌شود بگذارند. به موجب تبصره ماده ۳ آیین نامه قانون تملک آپارتمان‌ها گذاشتن کفش جلوی در آپارتمان ممنوع است؛ زیرا زیبایی و نظم ساختمان را برهم می‌زند. علاوه بر این، ممکن است در مواقعی کفش‌ها توسط مهمان‌ها یا افرادی خارج از آپارتمان به سرقت رود، و این امر موجب تنش و اختلاف بین اهالی ساختمان شود.

### **آیا می‌توان از یک جا کفشی برای نگهداری کفش‌ها در بیرون منزل استفاده کرد؟**

هر چند در این مورد قانون تملک آپارتمان‌ها این اجازه را به ما نمی‌دهد ولی در برخی ساختمان‌ها با اتقاق نظر تمامی ساکنین آن، استفاده از جاکفشی در بیرون منزل ممانعتی ندارد و ساکنین می‌توانند کفش‌ها و دمپایی‌های خود را در داخل جاکفشی بگذارند و از رها کردن آن در جلوی درب منزل خود خودداری کنند.

### **با همسایه‌ای که نظم عمومی ساختمان را رعایت نمی‌کند چگونه باید برخورد کرد؟**

اولین نکته‌ای که باید در برخورد با همسایه متخلف در نظر داشت این است که قبل از هر چیز سعی کنید موضوع را با گفتگو و بصورت مسالمت‌آمیز رفع کنید. ببینید آیا مزاحمتی که همسایه تان برای شما ایجاد کرده ناشی از سهل‌انگاری و بی‌توجهی‌اش است؟ یا بصورت عمدی و خودخواسته اقدام به انجام چنین کاری می‌کند. بنابراین اگر می‌بینید همسایه تان در مزاحمت ایجاد شده تقصیر واضحی ندارد یا مزاحمتش موقتی است بهتر است با سعه صدر با موضوع برخورد کنید. بهتر است در ابتدای امر به همسایگان این چنینی، لزوم رعایت نظم و منظم کردن کفش‌ها را توضیح دهید. در صورت رعایت نکردن و انسداد مسیر رفت‌آمد شما، می‌توان در برخورد با چنین افرادی تدبیر دیگری اندیشید.

## وظیفه ی مدیر در حل منازعات بین ساکنین ؟

هر کدام از ساکنین اگر از همسایه خود در زمینه ی رعایت نکردن نظم عمومی ساختمان و رها و پراکنده کردن کفش ها در محوطه ی راهرو اعتراضی داشته باشند می توانند موضوع را با مدیر ساختمان در میان بگذارند . وی نیز وظیفه دارد به شکایت فرد رسیدگی کند و به واحد متخلف تذکرات لازم را بدهد.

## شکایت از همسایه متخلف در مراجع قضایی

اگر همسایه نسبت به نظم و مرتب بودن راهرو های مشترک اقدامی انجام نداد و تذکرات مدیر ساختمان نیز کارساز نشد ، بهتر است به مراجع قضایی رجوع شود . زیرا آخرین راه برای احقاق حق همیشه مراجعه به مراجع قضایی است . شما و سایر همسایه ها می توانید برای شکایت از همسایه خود با تنظیم یک شکایت نامه به دادسرا یا شورای حل اختلاف محل مراجعه کنید . البته فقط زمانی خودتان را درگیر روند پیچیده رسیدگی به پرونده های قضایی کنید که مزاحمت همسایه تان جدی باشد.

## آیا مراجع قضایی قانون تملک آپارتمان ها را در نظر می گیرند یا عرف برایشان مهم است ؟

بطور کلی می توان گفت که در جایگاه قانون و رسیدگی به شکایات ارباب رجوع ها به مساله عرف نیز توجه می شود اما با در نظر داشتن مواردی . در کل می توان چنین گفت که عرف می تواند توسط قانون منسوخ یا پذیرفته گردد . زیرا عرف لازم الاجرا نیست اما قانون لازم الاجرا است ؛ بنابراین تردیدی نیست که قانون می تواند اهمیت و نقشی به مراتب بالاتر از عرف را دارا باشد . اگر عرف را مهم تر و بالاتر از قانون بدانیم ، در حقیقت جامعه را منجنيق وار به دوران بدویت خویش پرتاب کرده ایم ، زیرا در این صورت نیازی به دادگاه و شورای حل اختلاف نخواهد بود . با فراز دانستن عرف نسبت به قانون می توان جامعه را بدون نیاز به دستگاه قانون گذاری و با شیوه های کهن عرفی اداره نمود و البته دستاورد دهشتناک آن را نیز گواه بود.

نتایج پایین آوردن شأن و جایگاه قانون در برابر عرف ، جامعه را در دراز مدت دچار گسست و هرج و مرج خواهد نمود ، و در جامعه ای که نسبت به این گونه سخنان واکنش شایسته و بایسته ای ابراز نشود، اندک اندک، عرف جای قانون را می گیرد . هرچند در قانون بطور آشکار و ویژه از عرف ذکری به میان نمی آید اما به نحوی مورد حمایت و ملاک عمل قرار داده شده و ضمانت اجرایی برای آن تعیین می شود . اساس بیشتر قوانین ، عرف بوده . در فقه اسلام در تعیین موضوع معاملات و احکام، عرف معتبر است.

با توجه به مواردی که ذکر شد عدم رعایت برخی مسائل توسط همسایگان باعث بروز اختلاف و مشکل می شود. در چنین شرایطی بهترین راه حل این است که با همسایه بصورت کاملا دوستانه صحبت شود. سپس به مدیر ساختمان اطلاع داده شود. آنچه در مورد عرف ذکر شده است قوانینی می باشد که ساکنین یک ساختمان برای مسائل خود تعیین می کنند.

هر خانواده یک عضو از ساختمان مسکونی می باشد و باید نظر دهد تا نظم در ساختمان اجرا شود. حال این که این نظم علاوه بر تعیین اجرا نیز گردد. برای همین عرف هر ساختمانی در مرحله اول تعیین کننده آن است که وضعیت کفش ها در آپارتمان باید چگونه باشد. اگر مشکل با صحبت حل نشد باید به مراجع قضایی مراجعه کرد و به حل آن پرداخت. در کل باید گفت معمولا همسایه ها با صحبت بسیاری از مشکلات خود را در ساختمان می توانند حل کنند.

## نحوه بوجود آمدن قانون آپارتمان نشینی

برخی معتقدند که "سبک زندگی آپارتمان نشینی یک اجبار اجتماعی ست". اگر بخواهیم به این جمله درست نگاه کنیم باید بگوییم این دیدگاه واقعا درست است. کمبود درآمد در روستا از یک طرف و امکاناتی زیادی که در شهرها وجود دارد مردم را به مهاجرت تشویق کرده است. این مهاجرت بیشتر به دلیل درآمد و امکانات بیشتر بوده است. حال آنکه هزینه های زندگی نیز بیشتر شده است. یک فرد در روستا هزینه کمتری نسبت به یک مهاجر در تهران پرداخت می کند اما سطح درآمدی بالا این مشکل را پوشش می دهد.

برخی نیز بخاطر آن که امکانات شهر قابل قیاس با روستا نیست به شهر مهاجرت می کنند. در روستا درمانگاه یا بیمارستان وجود ندارد. آتش نشانی یا کتابخانه وجود ندارد. فضاهای تفریحی یا علمی کافی وجود ندارد. همه اینها مشوق افراد در مهاجرت به شهر هستند. از طرفی همان فرد در روستا حال روحی بهتری دارد. هوای روستا سالم تر است. مواد ارگانیک مانند شیر و لبنیات تازه در دسترس است. حالا اجبار اجتماعی بخاطر کمبود فضا در شهرها همگان را مجبور به زندگی در آپارتمان کرده است.

با شروع چالش ها و مشکلات بین ساکنین آپارتمان قانون تملک آپارتمان ها در سال ۴۳ به تصویب رسید و آیین نامه اجرایی آن نیز چهار سال بعد، تدوین شد. این باعث شد تا بسیاری از آپارتمان نشینان مشکلاتشان مرتفع شود. اما فقط این موضوع نبود. بلکه موضوعات دیگری نیز در آن سهیم بودند. اصلاح آیین نامه اجرایی آپارتمان ها در دهه ۶۰ در حالی مورد بازبینی مجدد قرار گرفت که مردم در این دهه به زندگی در آپارتمان روی آورده و در کشاکش زندگی در آنها با مشکلات زیادی دست و پنجه نرم می کردند.

## مشکلات آپارتمان نشینی

—بلند صحبت کردن: از آنجایی که بسیاری از ساکنین شهرها از دهات و روستاهای اطراف یا شهرهای دور افتاده به شهرهای بزرگ آمده بودند با سبک زندگی در شهرها مشکل داشتند. مثلا بلند صحبت کردن عادت بسیاری از مردم ساکن روستاهاست. این عادت در شهر هم تکرار می شد که سبب مشکلات عدیده ای ست.

—رفت و آمد در هر زمان از شبانه روز : رفت و آمد زیاد در هر ساعت از شبانه روز شاید در خانه های ویلایی یا بزرگ معنایی نداشته باشد اما در یک آپارتمان به شدت موجب آزار و اذیت است.

—بلندی صدای تلویزیون، رادیو و ضبط صوت ها: بدترین نوع آزار در ساختمان ها استفاده از وسایل صدا دار است. بسیاری از ساکنین این مورد را با شعار چار دیواری اختیاری به هیچ عنوان رعایت نمی کنند. این عامل یکی از دردسره های ساکنین هر ساختمانی است. کسی که تازه به زندگی آپارتمان نشینی روی آورده است به هیچ عنوان نمی تواند با صدای آرام در خانه خود زندگی کند.

## دیدگاه در مورد فرهنگ آپارتمان نشینی

برخی معتقدند آپارتمان نشینی مجموعه ای از هنجارهاست. رفتارهایی که باید رعایت شود تا زندگی در آپارتمان بتواند به خوبی پیش برود. بطور کلی باید گفت فرهنگ آپارتمان نشینی به معنای توجه به آداب، قواعد و الزام های زندگی در محیط جمعی، یعنی آپارتمان نشینی معنا و مفهوم پیدا می کند و دوری از آن باعث بالا رفتن مشکلات اجتماعی خواهد شد. این نظر با دیدگاه بسیاری از جامعه شناسان همسو می باشد.

باید گفت فرهنگ بخشی جدانشدنی در هر زندگی آپارتمان نشینی می باشد. اگر از زندگی آپارتمان نشینی این مساله را جدا کنیم باید به کل این سبک زندگی را کنار بگذاریم چرا که مشکلات و درگیری هایی ایجاد می شود که به هیچ عنوان قابل حل شدن نیست.

این بدان جهت است که بسیاری از مردم حقوق خود را بر حقوق دیگران ارج می نهند . گاهی آن را رعایت نمی کنند و باعث می شود تا همسایه پایینی یا بالایی در آپارتمان آسیب ببیند.

معضلات اجتماعی دیگر نیز از همین عدم رعایت فرهنگ در ساختمان بوجود می آید. کسی که به حق خود در ساختمان قانع نیست در جامعه نیز دست به تخطی می زند. برای رسیدن به یک فرهنگ خوب همه جامعه وظیفه دارند تا آن را رعایت و با نسل های بعدی خود به اشتراک بگذارند. دو نکته حائز اهمیت در آپارتمان نشینی آن است که باید قوانین آن را توسط خود رعایت کنیم و توقع رعایت آن را از سایر ساکنین نباید داشته باشیم. این بدان جهت است که برخی از ساکنین واقعا تازه به زندگی آپارتمان نشینی روی آورده اند و با بسیاری از مسائل آن آشنا نیستند. برخی نیز با توجه به آن که این سبک زندگی را نمی پسندد سعی دارند تا آن را رعایت نکنند.

قانونگذار در این بحث وارد شده است و با گذاردن قوانین لازم تا حدودی جلوی این مشکلات را گرفته است. اما اگر یک همسایه ای نخواهد آن را رعایت کند پروسه پیگیری قضایی حوصله را از سایر همسایگان می گیرد. بدین صورت برخی همسایگان با تحمل یا برخی با جابه جایی سعی در حل مسئله دارند. این مسائل به حدی خود را در جامعه ما نشان داده اند که برخی مدیران شهری آن را معضل مدیریتی شهرها به حساب می آورند. برخی مدیران با بیان این که سبک زندگی

آپارتمان نشینی یک سبک تازه زندگی محسوب می شود و هنوز چالش هایی دارد که توسط قانون شناسایی نشده اند ، این سبک را جز معضلات شهری به حساب می آورند. معضلاتی که به دیگر معضلات شهر اضافه شده است و جامعه با آن دست و پنجه نرم می کند.

برخی از مسئولان شهری عقیده دارند که باید این سبک زندگی عوض شود و دوباره به سبک بافت سنتی برگردیم اما امکانات این اجازه را به آنها نمی دهد. چرا که مصالح ساختمانی مورد نیاز یک خانه ویلایی بیشتر از یک واحد مسکونی است و باید به آن توجه شود. از طرفی زندگی در آپارتمان شیوه کشورهای اروپایی است که با ورود به ایران در ۵ دهه گذشته توانسته است جایگاه خوبی را در شهرها به دست بیاورد. با این اوصاف اما باز هم زندگی در آپارتمان نتوانسته است آن راحتی و آسایش در خانه های جدا را فراهم کنند. گاهی مدیران بر این باورند که با گسترش زمین های شهری شاید بتوان راهی برای برون رفت از این چالش ایجاد کرد اما برخی دیگر بر این باورند که ۵ دهه زندگی باعث شده است بسیاری از جوانان به سمت خانه های جدا نروند.

## **آموزش و ترویج فرهنگ آپارتمان نشینی**

همانطور که می دانید وقتی سبک زندگی آپارتمان نشینی بوجود آمد ضرورت آموزش و ترویج فرهنگ آن نیز یک نیاز اساسی برای شهروندان محسوب شد. همواره رسانه های گوناگون درجه ترویج این فرهنگ تلاش کرده اند. شهرداری با نصب پلاکاردها در سطح شهر و بیلبوردهای تبلیغاتی سعی در مهم جلوه دادن این فرهنگ داشته است. صدا و سیما نیز با ساخت برنامه های مستند و فیلم ها سعی کرده است این فرهنگ را به خانه ها بکشد و نسل های مختلف را با آن آشنا کند. در کنار رسانه ها قانونگذار به تبیین ارتباطات همسایگان و تشریح قوانین لازم در جهت رعایت حقوق یکدیگر حرکت کرده و قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه های اجرایی آن را ایجاد نموده است.

صحبت مسئولین و آموزش مدیران ساختمان ها بخش دیگری از کارهایی است که در جهت فرهنگ آپارتمان نشینی انجام پذیرفته اما با این حال هنوز هم مشکلاتی وجود دارد. دلیل این امر عدم اشتیاق برخی از ساکنین به یادگیری یا رعایت اصول آپارتمان نشینی می باشد.