

### ◆ باید ها و نبایدهای آپارتمان نشینی

مالکیت در آپارتمان‌ها به مالکیت اختصاصی و مشترک تقسیم می‌شود؛ اختصاصی به بخشی از ملک گفته می‌شود که فقط صاحب آپارتمان حق استفاده از آن را دارد مانند بالکن. مالکیت مشترک نیز شامل قسمت‌هایی از ساختمان است که مجموع مالکان آن ساختمان حق استفاده از آن را دارند؛ مانند مراکز حرارت و تهویه، چاه‌های فاضلاب و تأسیسات مربوط به راه پله و . . .

#### ■ اداره امور ساختمان

هرگاه تعداد مالکان آپارتمان از ۳ نفر بیشتر باشد مجمع عمومی مالکان تشکیل می‌شود و در اولین جلسه، مدیر یا هیأت‌مدیره را انتخاب می‌کنند. مدیر می‌تواند از اعضای ساختمان یا خارج از آن انتخاب شود. برای رسمیت مجمع عمومی، حضور بیش از نصف مالکان آپارتمان‌های ساختمان ضروری است. در صورت عدم حضور اکثریت، در سومین جلسه با رأی اکثریت حاضر در جلسه تصمیمات به تصویب می‌رسد. پس از آن رأی اتخاذ شده از حضار جلسه توسط مدیر به ساکنان غایب اطلاع داده می‌شود.

#### ■ اختیارات و وظایف مدیران

مدیر آپارتمان مسئول حفظ و اداره ساختمان و مجری تصمیم‌های مجمع عمومی است. طول دوره مدیریت ۲ سال است و پس از آن مجمع می‌تواند مدیریت شخص را برای دو سال دیگر تمدید کند. مجمع علاوه بر انتخاب هیأت‌مدیره یک خزانه‌دار را نیز انتخاب می‌کند. وی وظیفه تنظیم هزینه و درآمد و گزارش آن به مجمع را به عهده دارد. هیأت‌مدیره موظف است تمام ساختمان را در مقابل آتش سوزی بیمه کند و هزینه بیمه را بین شرکاء تقسیم نماید. در این مورد هیأت‌مدیره مسئول تمامی خسارت‌های احتمالی می‌باشد. چنانچه تعداد واحدها بیش از ۱۰ آپارتمان باشد انتخاب یک دربان برای مجموعه ضروری است.

#### ■ هزینه آپارتمان‌ها

مالکان آپارتمان‌ها موظفند هزینه‌های ضروری مشترک و مستمر قسمت‌های مشترک ساختمان را پرداخت نمایند. از جمله این هزینه‌ها آب، برق، گاز و . . . می‌باشد. محاسبه برخی هزینه‌ها مانند آب، گاز برحسب زیربنای آپارتمان است و هزینه‌هایی مانند هزینه تأسیسات، دربان، سرایدار و دستمزد هیأت‌مدیره ارتباطی به مساحت زیربنا ندارد. هیأت‌مدیره می‌تواند برای تأمین هزینه مبلغی را از صاحبان آپارتمان‌ها به عنوان تنخواه گردان اخذ کند.

#### ■ وظایف دفاتر اسناد رسمی

دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم هر نوع سند، انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و . . . گواهی تسویه حساب هزینه‌های مشترک را از مالک دریافت نمایند. این گواهی باید به تأیید هیأت‌مدیره یا مدیر ساختمان رسیده باشد.

#### ■ تعمیرات آپارتمان‌ها

چنانچه ۳ نفر از کارشناسان رسمی دادگستری فرسودگی کامل بنا و بیم خطر جانی و مالی ناشی از آن را گواهی نمایند، ساختمان قابل تجدید بنا خواهد بود. اگر اقلیتی از صاحبان واحدها نسبت به تجدید بنا رضایت ندهند، مالکان موافق تجدید بنا باید با اخذ مجوز از دادگاه، خانه مناسبی برای آن‌ها اجاره کنند تا به مکان جدید منتقل شوند. در صورتی که مخالفان از انتقال به خانه اجاره‌ای خودداری کردند، هیأت‌مدیره به دادگستری یا مجتمع قضایی مراجعه کرده و با اخذ دستور تخلیه آن واحدها، نسبت به این کار اقدام می‌کند.

### ◆ اجاره اماکن مسکونی

هنگام اجاره ملک مسکونی توجه به نکات زیر مهم است:

۱- باید مدت اجاره معین باشد و گرنه اجاره باطل است. ۲- لازم نیست موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد. ۳- اگر بعد از قرارداد

