

فرهنگ و زندگی در مجتمع‌های مسکونی

مؤلفان

محمود رضا اسدی

دکتر مجتبی امیری (عضو هیأت علمی دانشگاه تهران)

نشر شهر

۱۳۹۱

سرشناسه	: اسدی، محمودرضا، ۱۳۵۱ -
عنوان و نام پدیدآورنده	: فرهنگ و زندگی در مجتمع‌های مسکونی / تألیف: محمودرضا اسدی، مجتبی امیری
مشخصات نشر	: تهران: سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، مؤسسه نشر شهر، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۲ ص
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۲۳۸-۴ - ۶۱۵
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۰۷.
موضوع	: آپارتمان‌نشین‌ها - ایران
موضوع	: آپارتمان‌ها
موضوع	: آپارتمان‌ها - قوانین و مقررات - ایران
شناسه افزوده	: امیری، مجتبی، ۱۳۳۹ -
شناسه افزوده	: مؤسسه نشر شهر.
رده‌بندی کتبی	: ۱۳۹۱ ۵الف۹/۶/۶ HDV28V
رده‌بندی دیویدی	: ۶۴۳/۱۷
شماره کتاب‌شناسی ملی	: ۳۰۷۶۳۰



مؤسسه نشر شهر
سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

فرهنگ و زندگی در مجتمع‌های مسکونی

مؤلفان: محمود رضا اسدی، دکتر مجتبی امیری

ناشر: مؤسسه نشر شهر

نوبت و تاریخ نشر: اول - ۱۳۹۱

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

آماده‌سازی و چاپ: مؤسسه نشر شهر

شابک: ۹۷۸ - ۹۶۴ - ۲۳۸ - ۴ - ۶۱۵

بها: ۴۰۰۰۰ ریال

همه حقوق محفوظ است. ©

Printed in Iran.

نشانی: تهران، بلوار آفریقا، نرسیده به میدان آرژانتین، رویروی پارک‌سوار بیهقی، شماره ۸

مؤسسه نشر شهر، تلفن: ۸۸۱۹۳۳۰۱ - ۶، ۸۸۱۹۳۳۰۴

فروشگاه مرکزی: ضلع شمالی میدان فلسطین، شماره ۹، تلفن: ۸۹۵۲۵۴۴

www.shahrpress.ir

مرکز چاپ: ۸۴۲۲۱۹۰۶

فهرست

پیش گفتار ۹

فصل اول: کلیات و مفاهیم

مقدمه	۱۳
۱-۱. فرهنگ و تمدن	۱۴
۲-۱. شهرنشینی	۱۷
۳-۱. فرهنگ شهرنشینی	۱۷
۴-۱. خلاصه‌ی فصل	۲۰

فصل دوم: آپارتمان‌نشینی

مقدمه	۲۳
۱-۲. تاریخچه‌ی آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی	۲۳
۲-۲. عوامل توسعه‌ی آپارتمان‌نشینی	۲۸
۳-۲. چالش‌های آپارتمان‌نشینی	۳۰
۴-۲. مشکلات و مسائل سکونت در آپارتمان	۳۱
۵-۲. پیامدهای بی‌تفاوتی نسبت به مشکلات آپارتمان	۳۲
۵-۲-۱. بی‌خبری از بیماری و حتی مرگ همسایگان	۳۳
۵-۲-۲. احتمال برخورد و نزاع میان افراد	۳۳
۵-۲-۳. فراهم شدن شرایط برای سکونت افراد نامنظم و بی‌قید و بند	۳۳
۵-۲-۴. فراهم شدن شرایط بزهکاری برای افراد خلافکار	۳۴

۳۴	۵-۵. فراهم شدن زمینه برای افراد فرصت طلب
۳۵	۵-۶. تأثیر منفی بر شخصیت کودکان
۳۶	۵-۷. زیان‌های محتمل مالی و جانی
۳۶	۲-۶. خلاصه فصل

فصل سوم: فرهنگ آپارتمان‌نشینی

۳۹	مقدمه
۴۰	۱-۳. فرهنگ آپارتمان‌نشینی
۴۱	۲-۳. ضرورت توجه به فرهنگ آپارتمان‌نشینی
۴۳	۳-۳. عوامل مؤثر در ارتقای فرهنگ آپارتمان‌نشینی
۴۴	۴-۳. فرهنگ همسایه‌داری در اسلام
۴۵	۳-۴-۱. همسایه کیست؟
۴۶	۳-۴-۲. حق همسایگی
۴۷	۳-۴-۳. نخستین حق همسایگی: آزار ندادن از همسایه
۴۸	۳-۴-۴. سایر حقوق همسایه
۵۲	۳-۵. خلاصه‌ی فصل

فصل چهارم: مدیریت مجتمع‌های مسکونی

۵۵	مقدمه
۵۵	۱-۴. آپارتمان و آپارتمان‌نشینی
۵۷	۲-۴. مجتمع مسکونی
۵۷	۳-۴. آشنایی با قوانین و مقررات آپارتمان‌نشینی
۵۸	۴-۴. سلسله مراتب قوانین و مقررات آپارتمان‌نشینی
۶۰	۵-۴. فرآیند مدیریت مجتمع
۶۰	۴-۵-۱. چستی مدیریت مجتمع
۶۰	۴-۵-۲. الزامات مدیریت مجتمع
۶۴	۴-۵-۳. ارکان مدیریت مجتمع
۶۵	۴-۵-۴. فرآیند انتخاب مدیر یا هیأت مدیره
۶۹	وظایف و اختیارات مجمع عمومی
۷۱	وظایف و اختیارات مدیر

۶-۴	مدیریت هزینه‌های مجتمع	۷۴
۶-۴-۱	انواع هزینه‌ها در یک مجتمع مسکونی	۷۴
۶-۴-۲	تعیین سهم هزینه‌های مشترک	۷۷
۶-۴-۳	مشکل پرداخت نکردن هزینه	۷۹
۷-۴	تخریب و بازسازی ساختمان	۸۱
۸	خلاصه‌ی فصل	۸۳

فصل پنجم: بهبود فرهنگ آپارتمان‌نشینی

	مقدمه	۸۷
۵-۱	اصول هفت‌گانه‌ی سکونت در مجتمع	۸۸
۵-۲	راهکارهای عملی برای زندگی بهتر در مجتمع	۸۹
۵-۲-۱	اقداماتی در جهت کاهش سرو صدا و حفظ آرامش	۹۰
۵-۲-۲	اقداماتی در جهت حفظ نظم و تمیزی ساختمان	۹۳
۵-۲-۳	اقداماتی جهت حفظ ایمنی و امنیت	۹۵
۵-۲-۴	اقداماتی در جهت پیشگیری از خرابی از احتمالی	۹۷
۵-۲-۵	اقداماتی در رابطه با قسمت‌های مشترک	۹۸
۵-۲-۶	سایر اقدامات	۹۹
۵-۳	خلاصه‌ی فصل	۱۰۰

۱۰۱	سخن آخر	
۱۰۳	پی‌نوشت‌ها	
۱۰۷	منابع و مأخذ	
	پیوست‌ها و ضمایم	
۱۱۱	دعای همسایه	
۱۱۳	توصیه‌هایی برای خرید آپارتمان	
۱۱۶	قانون تملک آپارتمان‌ها	
۱۲۳	آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها	
۱۳۰	قانون روابط موجر و مستأجر	
۱۳۴	آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر	

پیش‌گفتار:

افزایش سریع جمعیت شهرها و گسترش شهرنشینی طی دهه‌های اخیر و افزایش تقاضا برای مسکن از یک‌سو و کمبود زمین و بالا بودن قیمت آن از سوی دیگر، به توسعه‌ی عمومی شهر منجر شده و مردم را به سوی زندگی آپارتمانی و سکونت در ساختمان‌های چند طبقه و برج‌های بلندمرتبه سوق داده است. در این میان موضوعی که بیش از هر چیز دیگر اهمیت دارد، چگونگی رفتار و برخورد ساکنان مجتمع‌های مسکونی و کنارآمدن خانواده‌های مختلف از قشرهای فرهنگی گوناگون با یکدیگر است. زندگی تنگاتنگ با دیگر شهروندان، نیازمند ادبیات و فرهنگ ویژه‌ای است که آشنا نبودن افراد با این نوع زندگی و کم‌توجهی به حقوق جمعی و رعایت نکردن آن موجب بروز مسائل و مشکلات، کدورت‌ها و اختلاف‌های فراوان بین افراد می‌شود؛ از این‌رو مهم‌ترین عامل بروز اختلاف در میان ساکنان مجتمع‌های مسکونی، فقدان فرهنگ مناسب آپارتمان‌نشینی، عدم آگاهی از قوانین و مقررات سکونت در مجتمع‌های مسکونی و آشنا نبودن بیشتر افراد با حقوق و تکالیف خود است.

آموزش و فرهنگ‌سازی در این زمینه موجب بهبود روابط ساکنان و کاهش مشکلات و نارسایی‌ها در مجتمع‌های مسکونی می‌شود و این مسئولیت فرد فرد شهروندان است که در این راستا به وظایف خود عمل کنند. ما نیز امیدواریم با طرح جدی‌تر موضوع به وظیفه‌ی خود در جهت افزایش دانش و آگاهی

شهروندان عمل کنیم و گامی کوچک در جهت فراهم کردن زمینه برای همزیستی مسالمت‌آمیز قشرهای فرهنگی مختلف در کنار یکدیگر برداشته باشیم.

در این کتاب سعی شده است ضمن آشنا کردن خوانندگان محترم با تاریخچه‌ی آپارتمان‌نشینی در ایران و جهان و بررسی مسائل آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی از ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حقوقی، شیوه‌های اداره کردن مجتمع‌های مسکونی به شکل کاربردی و براساس مطالب بیان شده در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه‌ی اجرایی آن به زبانی ساده توضیح داده شود.

کتاب حاضر، در پنج فصل تدوین شده است: در فصل اول به «کلیات و مفاهیم» پرداخته شده؛ در فصل دوم، تاریخچه‌ی «آپارتمان‌نشینی»، عوامل توسعه، چالش‌ها و مشکلات مرتبط با آن مورد بحث و بررسی قرار گرفته است؛ فصل سوم با عنوان «فرهنگ آپارتمان‌نشینی»، به ضرورت توجه به فرهنگ آپارتمان‌نشینی، عوامل مؤثر در ارتقای آن و آداب همسایه‌داری در اسلام پرداخته است؛ در فصل چهارم به موضوعات مرتبط با «مدیریت مجتمع‌های مسکونی» اختصاص داده شده است و ضمن آشنا کردن خوانندگان محترم با قوانین و مقررات آپارتمان‌نشینی، مسائل حقوقی و اجرایی اداره کردن آپارتمان‌ها تبیین شده است و سرانجام در فصل پنجم راهکارهایی عملی جهت «بهبود فرهنگ آپارتمان‌نشینی» ارائه شده است؛ در پایان کتاب نیز در بخش پیوست‌ها و ضامنه‌ها، مطالب مفیدی از جمله دعای بیست‌وششم از صحیفه‌ی سجادیه، توصیه‌هایی به خرباران آپارتمان، قوانین مرتبط با آپارتمان‌نشینی، شامل قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه‌ی اجرایی آن، قانون روابط موجر و مستأجر و آیین‌نامه‌ی اجرایی آن براساس آخرین اصلاحات و الحاقات و نمونه‌هایی از فرم‌ها و جداول قابل استفاده در مدیریت مجتمع‌های مسکونی آورده شده است.