



آیین داخلی ساختمان

مجتمع مسکونی شقایق

مصوب سومین جلسه دومین دوره هیئت مدیره به تاریخ ۱۴۰۲/۵/۲۰



آیین نامه ساختمان

بخش اول - اصول کلی

بخش دوم - شرایط عمومی

۴.....

بخش سوم - جرائم

۸.....

مقررات متفرقه

۸

این آیین نامه به منظور ایجاد و حفظ محیطی مناسب، زندگی آرام و برقراری شرایط عادلانه برای کلیه ساکنان تهیه و تدوین گردیده که امید است با رعایت کلیه مفاد آن، امنیت، آرامش و آسایش به حداکثر خود برسد.

بخش اول - اصول کلی

الف) کلیه مالکین و ساکنان مجتمع تابع قوانین و مقررات جاری کشور از جمله قانون تملک آپارتمانها و اساسنامه مصوب مجمع عمومی بوده و عدم اطلاع از این قوانین و مقررات، رافع مسئولیت ساکنان نخواهد بود.

ب) مالکین و ساکنان مجتمع موظفند کلیه مصوبات و دستورالعمل های هیأت مدیره را که توسط مدیر مجتمع ابلاغ می گردد اجرا و رعایت نمایند.

پ) با خاطیان این آیین نامه و ساکنانی که موازین و اصول اجتماعی مجتمع را زیر پا گذاشته و به آن عمل ننمایند مشمول مقررات و ضوابط ذکر شده در اساسنامه مجتمع و قوانین جاری کشور برخورد خواهد گردید.

ج) تعاریف اصطلاحات به کار رفته در این آیین نامه به شرح ذیل می باشد:

مجتمع: به جای کلمه " مجتمع مسکونی شقایق " به اختصار از کلمه مجتمع استفاده می شود.

مشاعات: کلیه اماکن عمومی که تمامی ساکنان مجتمع حق استفاده آن را دارند شامل: راه پله، محوطه، راهرو، پارکینگ، پشت بام، نمای ساختمان، فضای سبز و... شارژ ماهانه: مبلغی است که به صورت علی الحساب و ماهانه جهت تامین هزینه های مشترک از ساکنان دریافت می شود.

موجر: شخصی است که مالکیت واحد مسکونی را داشته باشد و طبق قرارداد واحد خود را به شخص حقیقی با مدت زمان مشخص اجاره دهد.

مالک: شخصی است که سند واحد مسکونی به نام وی باشد.

پارکینگ: محل اختصاصی متعلق به واحدهای مسکونی که کاربری آن توقف اتومبیل متعلق به مالک یا ساکن آن واحد مسکونی می باشد .

جرائم: مبلغی است که افراد متخلف بابت خساراتی که به مجتمع وارد می کنند اخذ می شود.

بخش دوم - شرایط عمومی

ماده ۱- مالکین یا مستأجرینی که به قصد سکونت وارد مجتمع می گردند، موظفند به غیر از جبران هزینه و خساراتی که از بابت حمل و نقل اثاثیه به ابنیه و تأسیسات میسرانند، نسبت به واریز مبلغی که همه ساله از سوی مجمع عمومی تعیین و اعلام میگردد به حساب مجتمع اقدام نمایند.

تبصره ۱-۱) به منظور جلوگیری از هرگونه وقفه و مشکل برای ساکنان جدیدالورود، اخذ مجوز ورود اثاثیه در ساعات اداری از دفتر مدیریت مجتمع الزامی است.

تبصره ۱-۲) در صورت عدم واریز وجه و اخذ مجوز لازم، از ورود اثاثیه به داخل مجتمع جلوگیری و هیأت مدیره هیچگونه مسئولیتی در قبال خسارت های احتمالی به مالک یا مستأجر ندارد.

ماده ۲- شرایط و ویژگیهای هر واحد مطابق با مندرجات سند مالکیت و وضعیت مکانی و استقرار آن واحد، ثابت و نامتغیر خواهد بود و هر گونه تغییر در شکل ظاهری و نمای واحد تابع ضوابط و مقررات اساسنامه مجتمع میباشد.

تبصره ۱-۲) مدیریت مجتمع میتواند از هرگونه اقدام مالک یا مستأجر که منجر به تغییر شرایط ناهمگون در نمای ظاهری مجتمع گردد جلوگیری نموده و در صورت عدم تمکین وی از طریق مجاری قانونی پیگیری و اقدام نماید.

ماده ۳- هیچیک از ساکنان حق نگهداری مواد شیمیایی، مواد منفجره و اشتعالزا در داخل واحد، انباری و پارکینگ اختصاصی و نقاط مشاع را نداشته و در صورت عدم توجه و بروز هرگونه حادثه موظف و مکلف به جبران خسارتهای وارده خواهند بود.

ماده ۴- استقرار و نصب اشیاء و وسایل مانند جالباسی، جاکفشی، تابلو، گلدان، کولر، پرده پارچهای و غیره در راهروها، بالکن و فضاهای مشاع ممنوع بوده و در صورت عدم توجه به تذکرات، مدیریت نسبت به ضبط و جداسازی آن اقدام نموده و ساکن متخلف نیز موظف به جبران خسارت های وارده خواهد بود.

ماده ۵- ساکنان واحدها موظفند از قراردادن کفش، لوازم مستعمل، دوچرخه، نان خشک در راهروهای طبقات، راه پله ها ، جلیو انباری ، پارکینگ ها و معابر مشاع بلوک به صورت جدی پرهیز نمایند .

ماده ۶- حفظ، نگهداری و تردد حیوانات در قسمت های مشاع ممنوع بوده و در صورت مشاهده و شکایت سایر همسایگان و هیأت مدیره پیگیری لازم و قانونی بعمل خواهد آمد.

ماده ۷- کلیه بناها، تأسیسات و تجهیزات اعم از محوطه، فضای سبز، آسانسورها و تأسیسات موتورخانه و دیگر فضاهای مشاع متعلق به کلیه ساکنان بوده و همگان موظف به حفظ و حراست از آنها بوده و چنانچه بر اثر بی مبالاتی و بی توجهی هر یک از ساکنان خساراتی به اموال عمومی وارد شود فرد خاطی مکلف به جبران خسارت وارده خواهد بود و در صورت عدم تمکین وی، به طرق مقتضی نسبت به وصول خسارت وارده اقدام خواهد شد.

ماده ۸- مالکین و ساکنان واحدهایی که به علت نقایص ساختمانی، فنی و تأسیساتی موجب بروز مشکل در واحد همجوار و یا زیرین خود می گردند موظفند ظرف مدت دو روز(به شرط غیر اضطراری بودن و در موارد اضطراری در حداقل زمان ممکن) نسبت به رفع نواقص بوجود آمده اقدام نمایند و در صورت قصور، امتناع یا ممانعت وی از رفع یا تعمیر خرابی، مدیریت موظف است پس از ابلاغ اخطار کتبی به نامبرده، خدمات مشترک واحد متخلف را تا حل موضوع و جبران خسارت قطع

نماید. لازم بذکر است در صورت بروز هرگونه خسارت، جبران آن به عهده مالکین و ساکنان واحدهای فوق میباشد.

ماده ۹- کلیه ساکنان واحدها مکلفند نسبت به رعایت اصول و موازین آپارتمان نشینی اهتمام ورزیده و از ایجاد سرو صدا و هر گونه اقدامی که باعث سلب آسایش دیگران بخصوص در ساعات استراحت عمومی میگردد پرهیز نمایند.

ماده ۱۰- کلیه ساکنان مکلفند رعایت مسائل ایمنی و حفاظتی را در قبال واحد خود و سایر همسایگان رعایت نموده و از اهمال کاری و سهل انگاری که موجبات بروز خسارات و اتفاقات ناخوشایند را فراهم می آورد خودداری نمایند.

تبصره ۱-۱۰ عوامل و پرسنل نگهبانی در حد امکان مراقبت از اموال ساکنان را وظیفه خود دانسته لذا برای مساعدت و همراهی با آنان رعایت نکات ایمنی و حفاظتی از سوی کلیه ساکنان الزامی می باشد.

ماده ۱۱- ساعات جمع آوری زباله شبها از ساعت ۲۱ الی ۲۲ میباشد لذا به منظور رعایت حقوق سایر ساکنان و حفظ مسائل بهداشتی از دفع زباله در خارج از ساعات تعیین شده پرهیز شود. لازم به توضیح است کلیه زباله ها میبایستی در کیسه های زباله در بسته قرار داده شده و از عدم نشت مایعات از کیسه زباله اطمینان حاصل شود.

ماده ۱۲- به هنگام زمان های استراحت عمومی در طول شبانه روز از ایجاد سرو صدا و هر گونه عملی که باعث نارضایتی و اعتراض همسایگان می شود خودداری گردد.

ماده ۱۳- از به صدا در آوردن بوق خودرو در سراسر معابر پارکینگ به هر منظوری خودداری نموده و میهمانان و دوستان خود را نیز از این امر بر حذر نمائید.

ماده ۱۴- از پارک خودروی خود و میهمانان در راهروهای پارکینگ و محلهای ممنوعه بشدت پرهیز نموده تا از بروز مزاحمت و خسارات احتمالی برای خود و دیگر ساکنان جلوگیری به عمل آید.

تبصره ۱۴-۱۵) وسیله نقلیه حامل میهمان ها اجازه ورود به پارکینگ مجتمع را نخواهند داشت (مگر در محل پارکینگ مالک واحد مربوطه) مالکین باید محترمانه مراتب را به استحضار میهمانان خود برسانند.

تبصره ۱۴-۲) با توجه به محدودیت پارکینگ مالکین تحت هیچ شرایطی مجاز به اشغال پارکینگ دیگری نمی باشند مگر در موارد خاص و با مجوز از دفتر مدیریت.

تبصره ۱۴-۳) پارک خودرو در محل های غیر مجاز مشمول جریمه ای است که هیأت مدیره تعیین می نماید و در صورتی که مالک خودرو اعم از ساکن یا میهمان از خروج

خودرو امتناع نماید مدیر مجتمع می تواند با استفاده از جرثقیل، خودروی مزاحم را از مجتمع خارج نماید. بدیهی است هزینه این امر بر عهده ساکن مربوطه می باشد. تبصره ۴- ۱۴) پارک کردن در محل پارکینگ سایر ساکنان در صورت عدم رضایت آنان موجب صدور برگه جریمه و خروج خودرو توسط جرثقیل می گردد. بدیهی است هزینه های مربوط بر عهده مالک خودرو متخلف خواهد بود. تبصره ۵ - ۱۴) اجاره پارکینگ از دیگر واحدها باید به اطلاع و تأیید مدیریت مجتمع برسد.

ماده ۱۵ - شستشوی اتومبیل در هر نقطه از مجتمع اعم از معابر عمومی و داخل پارکینگ ممنوع می باشد.

ماده ۱۶- به دلیل مشترک بودن کنتور گاز و به جهت جلوگیری از ضرر و زیان های وارده به خود و سایر ساکنان بلوک، نسبت به رفع اشکالات و نواقص فنی تأسیسات داخل واحد از قبیل چکه شیرآلات و هرگونه اتصالی برق و رفع صدای هواکش ها اقدام نمائید.

ماده ۱۷- کلیه ساکنان و مالکین واحدها مکلفند تا انتهای هر ماه نسبت به واریز سهم شارژ هزینه های عمومی آن ماه مجتمع اقدام نمایند در غیر این صورت طبق مقررات وضع شده در آیین نامه با آنها رفتار خواهد شد. مبلغ شارژ ماهیانه توسط هیأت مدیره تعیین می شود.

تبصره ۱- ۱۷) مالکین مسئول پرداخت حق شارژ بوده و چنانچه مستأجرین آنها از پرداخت حق شارژ خودداری نمایند، مبلغ بدهی و جرائم متعلقه به حساب مالکین منظور و طبق ضوابط و مقررات مندرج در اساسنامه و قوانین کشوری با مالک برخورد خواهد شد، بنابراین مالکین هنگام عقد قرارداد اجاره با مستأجرین بایستی تضمین کافی از آنها دریافت نمایند.

تبصره ۲- ۱۷) مالکینی که در واحد خود سکونت نداشته و واحد تخلیه می باشد طبق ماده ۳ قانون تملک آپارتمان ها ملزم به پرداخت حق شارژ و سایر هزینه های مشاع بوده و در صورت تأخیر در تأدیه طبق مقررات وضع شده در بخش سوم این آیین نامه با آنان رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸ - با توجه به وجود آنتن مرکزی، نصب دیش ماهواره روی بالکن، پشت بام و غیره ممنوع می باشد.

ماده ۱۹- پهن کردن البسه، پتو، ملحفه، حصیر یا پرده در بالکن بطوری که در معرض دید عموم باشد مطلقاً ممنوع است.

ماده ۲۰- نصب هرگونه نوشته، برچسب، آگهی و اعلامیه توسط مالکین یا سایرین در قسمتهای مشترک و همچنین دعوت از ساکنان و غیر ساکنان جهت بازدید از وسایل در معرض فروش نظیر لوازم خانگی مزاد بدون مجوز هیأت مدیره ممنوع است.

ماده ۲۱- برای حفظ حرمت ساکنان و جایگاه رفیع مجموعه، از انجام هرگونه رفتار و عملی که به این مهم خدشه وارد می آورد به شدت پرهیز گردد، لذا در صورت عدم رعایت موازین اخلاقی و مغایر شئون اجتماعی با افراد خاطی بطرق مقتضی و قانونی برخورد خواهد شد.

ماده ۲۲- استفاده از پارکینگ صرفاً جهت پارک خودرو بوده و تبدیل آن به محل نگهداری اسباب و اثاثیه به هر شکل ممنوع میباشد.

ماده ۲۳- چنانچه خودروی هریک از ساکنان، روغن ریزی داشته باشد، مالک یا استفاده کننده آن موظف است در سریع ترین زمان ممکن، عیب خودرو را رفع نماید، در غیر اینصورت از ورود خودروی وی به پارکینگ ممانعت به عمل آمده و هزینه نظافت محل فوق بر عهده مالک خواهد بود.

ماده ۲۴- از آسیب رساندن به فضاهای عمومی از قبیل پاگردها، راه پله، سالن انتظار و وسایل داخل آن، پارکینگ ها محوطه خودداری نموده و همچنین به فرزندان خود تذکر دهید تا از ورود به باغچه ها و صدمه زدن به فضای سبز مجتمع جدا خودداری نمایند.

ماده ۲۵- در وقت استراحت و خواب همسایگان، تعیین شده در قانون تملک آپارتمان ها، از کوبیدن میخ به در و دیوار، استفاده از مته برقی و بلند نمودن بیش از حد صدای وسایل صوتی و تصویری و روشن نمودن لوازم خانگی مانند جارو برقی چرخ گوشت و ماشین لباسشویی خودداری گردد.

ماده ۲۶- هرگونه عملیات در واحدها که به هر طریقی موجب تغییر رنگ، اسکلت و سازه، نمای خارجی، تاسیسات و دیوار داخلی داکتهای محل عبور لوله های تاسیسات، دیوارهای اصلی و ... ساختمان شود مطلقاً ممنوع است. سایر تغییرات منوط به موافقت هیأت مدیره بوده و بایستی با اخذ مجوز از دفتر مدیریت صورت گیرد بنابراین مالکین موظف میباشند حداقل ۶ روز قبل از شروع تعمیرات، درخواست کتبی خود را با ذکر تاریخ شروع و شرح تعمیرات مورد نظر به دفتر مدیریت اعلام، تا مجوز لازم صادر گردد در غیر اینصورت از ورود هر نوع مصالح ساختمانی به داخل مجتمع جلوگیری خواهد شد.

تبصره ۱-۲۶) در صورت اخذ مجوز تغییرات داخلی واحد، مالک موظف است هزینه تعیین شده توسط هیأت مدیره را به منظور جبران هزینه ها و استهلاک وارد شده به حساب مجتمع واریز نماید.

ماده ۲۷- مالکینی که قصد فروش یا اجاره واحد خود را دارند موظفند قبل از عقد قرارداد خریدار یا مستأجر را به دفتر مجتمع راهنمایی نمایند تا از نحوه نقل و انتقال و مقررات جاری آن اطلاع حاصل نمایند و فرم مربوطه راتکامل و تسلیم نمایند.

ماده ۲۸- هر ساکن یا مالک موظف است جهت اخذ مجوز ورود یا خروج، حداقل ۲ روز کاری قبل از انتقال هرگونه اسباب و اثاثیه، با در دست داشتن اسناد پرداخت شارژ و کلیه بدهی های معوقه و پرداخت وجوه استفاده از آسانسور به دفتر مدیریت مراجعه نماید. شرایط و ضوابط اسباب کشی از سوی مدیریت ساختمان اعلام خواهد شد.

ماده ۲۹- شرایط و ضوابط اسباب کشی و حمل مصالح ساختمانی به داخل مجتمع بشرح زیر اعلام می گردد و تابع دستورالعمل ارائه شده توسط مدیریت ساختمان بوده و بدیهی است در خارج از زمان تعیین شده به هیچ عنوان اجازه ورود داده نخواهد شد.

الف- زمان اسباب کشی در شش ماهه اول سال همه روزه همه روزه صبحها از ساعت ۹ الی ۱۳ و بعدازظهرها از ساعت ۱۶ الی ۲۰ و در شش ماهه دوم سال همه روزه صبحها از ساعت ۸ الی ۱۲ و بعدازظهرها از ساعت ۱۵ الی ۱۹ می باشد.

ب - مالکین یا مستأجرینی که به قصد سکونت وارد مجتمع می گردند، موظفند به غیر از جبران هزینه و خساراتی که از بابت حمل و نقل اثاثیه به ابنیه و تأسیسات می رسانند، مبلغی که از طرف هیئت مدیره تعیین شده را پرداخت نمایند.

ج- ساکنان محترم موظفند ساعت دقیق حمل اثاثیه را حداقل ۲ ساعت قبل به نگهبان یا انتظامات اطلاع دهند

د - در هنگام اسباب کشی استفاده از آسانسور به صورت محدود و رعایت شرایط خاصی که از سوی مدیریت ساختمان اعلام می شود امکان پذیر است.

ه - ضروری است پس از اسباب کشی جهت حفظ آرامش همسایگان همجوار از ایجاد صداهای ناشی از جابجایی لوازم و دیوارکوبی ها به ویژه در ساعات استراحت (۱۲ تا ۱۶) خودداری شود.

ماده ۳۰- لابی من ها یا نگهبان موظفند افراد غریبه را شناسایی نمایند. لذا شایسته است که اینگونه افراد با متانت به سئوالات آنان پاسخ دهند و در صورت نیاز، تا اخذ تایید از مالک مدعو، از ورود مهمان جلوگیری به عمل آورند. شایسته است در صورت دعوت مهمان، نام و شماره خودرو وی پیش از ورود در اختیار لابی من یا نگهبان قرار داده شود.

ماده ۳۱- حساسیت دستگاه دزدگیر اتومبیل خود را طوری تنظیم نمائید که آژیر آن در ساعات پایانی شب بدون جهت به صدا در نیاید.

ماده ۳۲- ساکنین موظف هستند در صورت سفارش پیک مرسوله یا سفارش خورد در درب ورودی مجتمع تحویل بگیرند از ورود افراد متفرقه حتی امکان جلوگیری نمایند. در صورت بروز حادثه یا مشکلی از طرف این افراد مسئولیت آن متوجه مالک یا ساکن سفارش دهند خواهد بود.

بخش سوم - جرائم

ماده ۳۳- مالکین و ساکنان واحدها موظفند نسبت به واریز حق شارژ واحد متبوع خود تا انتهای دهم هر ماه اقدام نمایند.

تأخیر در پرداخت موجب جریمه دیرکرد بشرح ذیل می گردد:

الف) اعلام کتبی بدهی، احتساب جریمه روزشمار (یک درصد مبلغ شارژ ماهانه) برای واحد مربوطه و فرصت پرداخت بدهی تا آخر ماه بعد

ب) ادامه تأخیر در پرداخت هزینه شارژ علاوه بر اعمال جریمه روزشمار منجر به تنظیم اظهارنامه و انجام اقدامات قانونی مطابق قانون تملک آپارتمانها مصوب ۶۱/۶۱/۱۳۳۱ خواهد شد

ج) تصویر رأی صادره از مراجع قضائی و قانونی در خصوص محکومیت واحد متخلف عینا در تابلو اعلانات و کانال مجتمع الصاق خواهد شد.

ماده ۳۴- تأخیر در پرداخت هزینه های برق، آب و گاز مشاع نیز دقیقا مطابق نحوه اعمال جرائم و اقدامات ناشی از تأخیر در پرداخت شارژ عمومی خواهد بود. ضمنا چنانچه بر اثر عدم پرداخت سهم هزینه های آب، برق و گاز مشاع خسارات جانی و مالی به سایر ساکنان وارد گردد ساکنان بدهکار در برابر مراجع قضائی مسئول و جوابگو خواهند بود.

تبصره ۱-۳۴) در صورت مصرف نا متعارف خدمات مصرفی مثل آب یا گاز یا برق که قابل اندازه گیری باشد مبلغ مازاد از واحد مربوطه دریافت می گردد.

بخش چهارم - مقررات متفرقه

ماده ۳۵- این آیین نامه در چهار بخش، ۳۵ ماده و ۱۲ تبصره تهیه و در مجمع عمومی مورخه..... ماه..... قرائت و همه بندها مورد تصویب قرارگرفت که پس از تکثیر در اختیار کلیه (واحدها) قرار می گیرد. لذا ضروری است ساکنان محترم با مطالعه دقیق آن و رعایت مفاد مربوطه، برگ پیوست را امضا و جهت درج در سوابق به هیأت مدیره تحویل نمایند.