شهرآرا
۴شنبه
۲۷ تیر ۱۴۰۳
۱۱ محرم ۱۴۴۶
شماره ۴۲۶۴
SHAHRARANEWS.IR
۰۸

همه آن چیزی که برای مدیریت یک ساختمان لازم است بدانید

مدیران ساختمان بادقت بخوانند

سعید جلائیان| زندگی آپارتمان نشینی، سختی و مشکلات خودش را دارد. اینکه افراد بتوانند بدون دردسر در یک مجتمع زندگی کنند و اموری همچون نظافت ساختمان و... بدون اشکال پیش برود، همیشه یک موضوع جنجالی بوده است تا جایی که برای حل تمام مشکلات اهالی هر مجتمع یکی از ساکنان را به عنوان مدیر انتخاب می‌کنند تا امور روزمره ساختمان را مدیریت کند. اما در این میان وظایفی بر عهده این مدیر است و طبق قوانین در صورت وقوع هر گونه حادثه‌ای، قانون مدیر ساختمان را می‌شناسد و او باید پاسخگوی مشکلات باشد. اگر چه به ظاهر مدیر یک ساختمان وظیفه‌ای ندارد، اما بر اساس قانون پاسخگویی به کوچک‌ترین تا پیچیده‌ترین اتفاقات یک ساختمان برعهده مدیر آن است. موضوعی که سؤالات زیادی را ایجاد می‌کند و مرضیه رحیمی، وکیل پایه یک دادگستری، به این پرسش‌ها پاسخ می‌دهد.

مدیر ساختمان از لحاظ قانونی چه وظایفی برعهده دارد؟

اینکه مدیر ساختمان چطور باید انتخاب شود یا چه وظایفی دارد و محدوده اختیاراتش تا کجاست در قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب سال ۱۳۴۳ تعیین شده است. از مهم‌ترین وظایف مدیر ساختمان در قانون: حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی، عدم تفویض مدیریت به اشخاص دیگر، تعیین شارژ هر واحد، رسیدگی به اعتراض ساکنان، بیمه کردن ساختمان در برابر آتش‌سوزی، مشاهده و بررسی وکالت‌نامه نماینده مالکان، نگهداری صورت جلسات مجمع عمومی ساختمان، اطلاع‌رسانی تصمیمات مجمع عمومی به افراد غایب، دادن گواهی تسویه حساب هزینه‌های ساختمان، ارسال اظهارنامه به مالکان بدهکار، تقاضای اجرائیه برای وصول مطالبات، طرح دعوی برای وصول مطالبات، درخواست از وزارت مسکن برای انتخاب کارشناس، بازسازی مجموعه پس از تصویب مجمع عمومی و درخواست تخلیه واحدهایی است که در بازسازی همکاری نمی‌کنند.

اگر مجتمع مسکونی دچار آسیبی شد، آیا مسئولیتی برعهده مدیر این مجتمع است؟

با در نظر گرفتن ماده ۱۴ قانون تملک آپارتمان‌ها، شخصی که به عنوان مدیر ساختمان از سمت مجمع عمومی مالکان برای اداره امور مجتمع انتخاب می‌شود و خود کتبا یا عملا این مسئولیت را می‌پذیرد. بر همین اساس، قبول سمت و پذیرش مسئولیت‌هایش به صورت ضمنی یا طی صورت جلسه مدیریت ساختمان، به طور قانونی مسئول امور ساختمان می‌شود. این فرد پس از آن باید تمامی وظایفی را که بر عهده یک مدیر ساختمان است انجام دهد و هرگونه تخطی و سهل‌انگاری از آن، مسئولیت‌هایی را برایش در پی دارد. اصلی‌ترین و مهم‌ترین کارهایی که یک مدیر باید انجام دهد، بیمه کردن ساختمان است. اصلی‌ترین و مهم‌ترین بیمه‌ای که باید هر ساختمانی را زیرپوشش آن قرار داد، بیمه آتش‌سوزی است. چنانچه مدیر ساختمانی نسبت به این وظیفه خود سهل‌انگاری کرده باشد و مجتمع مسکونی را بیمه نکرده باشد، در صورت بروز حادثه جبران تمامی خسارت‌های مادی وارده برعهده شخص مدیر ساختمان است.

اگر یک یا دو واحد مسکونی برای پرداخت هزینه‌های شارژ ساختمان همکاری نکردند، آیا مدیر می‌تواند از این افراد شکایت کند؟

بله، مستند به ماده ۱۰ مکرر (اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷) هرگاه مالک یا استفاده‌کننده هزینه‌های مشترک را پرداخت نکند، مدیر ساختمان می‌تواند یک اظهارنامه برای این فرد ارسال کند. اگر ظرف ۱۰ روز برای پرداخت هزینه‌ها اقدامی نشود، مدیر یا هیئت مدیره می‌توانند به تشخیص خود از دادن خدمات مشترک مانند شوفاژ-تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و... خودداری کنند. حتی اگر مالک پس از آن نیز همکاری نکرد، به درخواست مدیر یا هیئت مدیره ساختمان، اداره ثبت منطقه برای وصول وجه مزبور اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرایی براساس مقررات اجرای اسناد رسمی انجام خواهد شد و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف هستند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه، یا ارائه دستور موقت دادگاه برای برقراری دوباره خدمات مشترک فوراً اقدام کنند. در صورتی که ارائه نکردن خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند. دادگاه‌ها این‌گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموع ارائه می‌شود، محروم کنند و تا دوبرابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه کنند. استفاده دوباره از خدمات موکول به پرداخت هزینه‌های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده دوباره خواهد بود.

در صورت وقوع سرقت از یک ساختمان می‌توان از مدیر به لحاظ استفاده‌نکردن از تجهیزات ضدسرقت یا دوربین مداربسته شکایت کرد؟

خیر. در این زمینه مسئولیتی متوجه مدیر ساختمان نیست. مگر اینکه مدیر در انجام وظایف خود قصوری داشته و این قصور در مرجع صالح اثبات شود. طبق قوانین، نصب دوربین در آپارتمان با توجه به عمومی بودن این مکان نیاز به جلب رضایت تمام ساکنان دارد. برای نصب دوربین مداربسته در آپارتمان ضمن کسب اجازه از همه ساکنان و تصمیم‌گیری بر محل‌های نصب دوربین و تعداد دوربین‌ها اقدام به نصب دوربین می‌شود.

اگر حادثه‌ای مانند سقوط آسانسور یا آتش‌سوزی در مجتمع رخ داد، مسئولیت این حادثه برعهده مدیر ساختمان است؟

مسئولیت مدیر ساختمان تنها به محاسبه شارژ و پرداخت قبوض محدود نمی‌شود، بلکه آپارتمان مسئولیت‌های دیگری هم از جمله تعمیر و نگهداری دوره‌ای آسانسور، بیمه کردن ساختمان در برابر حوادث و... ایجاد می‌کند. مستند به ماده ۱۴ قانون تملک آپارتمان‌ها بیمه کردن ساختمان یک تکلیف قانونی برای مدیر ساختمان است. البته مدیر ساختمان در قبال حوادث اشاره‌شده مسئولیت کیفری ندارد و فقط دارای مسئولیت مدنی است.

خبر روز

کشف خودرو ۱۵ میلیارد تومانی قاچاق در مشهد

شهرآرا| خودوریش چنان در مشهد کم پیدا می‌شود که شهروندان زیادی با دیدن آن دهانشان از تعجب باز می‌ماند. قیمت بالای این خودرو در کشور موضوعی بود که موجب شده بود این خودرو پلاک مشهد، انگشت‌نما شود. وجود این خودرو با قیمت نجومی‌اش در مشهد، موجب جلب توجه مأموران پاسگاه فردوسی شد که در حال گشت‌زنی در محدوده بولوار شاهنامه این خودرو BMW مدل X6 را مشاهده کردند. مأموران با شم پلیسی خود به تردد این خودرو در شهر مشکوک شدند و بلافاصله پلاک نصب شده روی این خودرو را استعلام گرفتند، خیلی زود پاسخ استعلام به دستشان رسید و مشخص شد که پلاک متعلق به یک خودرو دیگر است و به طور غیرقانونی روی این خودرو نصب شده است. اعلام این موضوع بلافاصله دستورات سردار احمد نگهبان، جانشین فرمانده انتظامی خراسان رضوی را به همراه داشت. مأموران بلافاصله این خودرو را توقیف کردند. بررسی‌های بعدی نشان داد که مالک خودرو هیچ‌گونه مدارک گمرکی که نشان دهد خودرو را به طور قانونی وارد کشور کرده است به همراه ندارد. با مشخص شدن موضوع ورود قاچاقی این خودرو به کشور مأموران پاسگاه فردوسی بلافاصله خودرو را توقیف و به پارکینگ منتقل کردند. همچنین فرد متخلف با تشکیل پرونده برای سیر مراحل قانونی به مقام قضایی معرفی شد. بررسی‌های بعدی نشان داد که ارزش تقریبی این خودرو طبق نظر کارشناسان اداره گمرک ۱۵ میلیارد تومان برآورد می‌شود. این خودرو یکی از گران‌ترین وسایل نقلیه قاچاقی است که پلیس در چند وقت اخیر توانسته آن را در مشهد کشف و توقیف کند.

پلیس در پیگیری ده‌ها فقره سرقت در شهر از پرونده‌های زیادی رمزگشایی کرد

کشف بزرگ اموال سرقتی در مشهد

محمدجواد ابوعطا

گزارش

اینکه بدون دغدغه انباری با عنوان خرید ضایعات راه‌بیندازی و راه مال‌خری اموال مسروقه را پیش بگیری، شاید چند روزی از چشم مردان قانون دور بماند اما رفت و آمد مستمر سارقان، قطعا مأموران را به این سیاه‌چاله راهنمایی خواهد کرد. یا اگر از شلوغی فروشگاه‌های بزرگ سوءاستفاده کنی و در لابه‌لای مشتری‌ها با شگردهای مکارانه‌ای، دور از چشم متصدیان اجناسی را سرقت کنی، شاید تنها چند صباحی دوام بیاورد و قطعا پلیس شناسایی‌ات خواهد کرد. سرقت لوازم درون خودروها نیز یکی دیگر از مهم‌ترین پرونده‌های پیگیرانه مأموران انتظامی در مشهد است که هر هفته تعدادی متهم در این زمینه شناسایی و دستگیر می‌شوند. حالا شرح این پرونده‌ها را از زبان سردار احمد نگهبان، جانشین فرمانده انتظامی خراسان رضوی، بخوانید که با اقتدار پلیس، امروز سارقان جایی در شهر ندارند، مگر اینکه پلیس به سراغشان برود.

کشف ۲۱۵۰ کیلو کابل سرقتی

در مهم‌ترین پرونده‌های پیگیری شده در روزهای گذشته پلیس مشهد توانست به کشف بزرگ اموال سرقتی دست پیدا کند. در این پرونده کارآگاهان پایگاه جنوب پلیس آگاهی مشهد با اشراف اطلاعاتی خود به خبری مبنی بر خرید گسترده کابل‌های برق و مخابرات مسروقه توسط یک مال‌خر حرفه‌ای در پوشش انبار ضایعاتی در محدوده شهرک صنعتی طرق دست یافتند. تیم رسیدگی‌کننده پرونده با تحقیقات میدانی نامحسوس و اطمینان از صحت موضوع با کسب مجوزهای لازم قضایی در عملیاتی ضربتی و غافل‌گیرانه وارد عمل شدند. در بازرسی از این انبار ضایعاتی ۲ هزار و ۱۵۰ کیلو انواع کابل‌های برق و مخابرات و مقادیر زیادی شیرآلات و اتصالات برنجی مسروقه کشف شد. با هماهنگی قضایی تحقیقات از متهم برای شناسایی و دستگیری افراد سارق و کشف دیگر جرائم احتمالی ادامه دارد.

شکار در شلوغی

راه کثیفی را پیش گرفته بود، دله‌دزدی قطعا نمی‌تواند امور زندگی یک دزد را بچرخاند، باوجود این او اعتیادگونه این خرده‌سرقت‌ها را روزانه انجام می‌داد. شگردش نیز این‌گونه بود که با ورود به فروشگاه‌های شلوغ، خودش را به عنوان مشتری جا می‌زد و در ادامه بعد از کمی این پا و آن پا کردن در فرصتی مناسب که فروشنده‌ها از او غافل می‌شدند، اقدام به سرقت می‌کرد و در اولین فرصت می‌گریخت. شکایت از او را متصدی چندین فروشگاه به پلیس اعلام کرده بودند، مستنداتشان نیز تصاویر دوربین‌های مداربسته‌ای بود که تصاویر این شیاد را شکار کرده بودند.

مأموران دایره تجسس کلانتری مصلی که این سرقت‌ها در محدوده استحفاظی‌شان رخ داده بود، با بررسی دوربین‌های مداربسته تعدادی از فروشگاه‌ها تصاویری از متهم را که زنی جوان بود به دست آوردند. این تصاویر نشان می‌داد که متهم در زمان شلوغی مغازه در غفلت فروشنده‌ها اقدام به کش‌روزنی لوازم می‌کند. تیم رسیدگی‌کننده پرونده با اشراف اطلاعاتی، مخفیگاه متهم را شناسایی و او را با هماهنگی قضایی دستگیر و در بازرسی از محل، تعدادی لوازم مسروقه کشف کردند. متهم که در بازجویی‌های اولیه منکر هرگونه جرمی بود، در ادامه بازجویی‌ها و رویارویی با ادله و مستندات کشف‌شده به یازده فقره سرقت پوشاک از مغازه‌ها در بولوار نواب صفوی اعتراف کرد. متهم پس از تشکیل پرونده برای سیر مراحل قانونی روانه دادسرا شد.

صید شکارچی نیمه‌شب

شب که از نیمه می‌گذشت شبیه بسیاری از تبهکاران از مخفیگاهش بیرون می‌زد. برایش مهم نبود کجا و چگونه به شکارش برسد، مهم رسیدن بود که خودش را می‌رساند. او انگار بو می‌کشید و می‌فهمید که کدام خودرو چفت و بست درست و حسابی ندارد و مالکش برای خودرو مدل پایین ده‌ها میلیون تومانی حتی یک دزدگیر نگذاشته است. او در چشم برهم زدنی صندوق و کاپوت خودروها را باز می‌کرد و پیش از اینکه کسی به او مشکوک شود با زیر بغل زدن کالاهای سرقتی به سمت مخفیگاهش می‌رفت. شگرد مکارانه و البته تکراری این سارق، صدای اعتراض اهالی شهرک شهید رجایی را درآورده بود. مأموران تجسس کلانتری شهرک شهید رجایی که این سرقت‌ها در محدوده استحفاظی‌شان رخ داده بود، با بررسی جغرافیای زمانی و مکانی سرقت‌ها، گشت زنی‌های هدفمندی را با همکاری دیگر واحدهای انتظامی در مناطق آسیب‌پذیر آغاز کردند. تحقیقات در این رابطه ادامه داشت تا اینکه حوالی ساعت ۲۴ چند شب پیش، یکی از تیم‌های پیشگیری انتظامی کلانتری شهید رجایی هنگام گشت‌زنی در محدوده خیابان مهریز مردی لاغر اندام که خودش را لابه‌لای خودروها مخفی کرده بود مشاهده کردند. آن‌ها که به این فرد مظنون شده بودند، او را دستگیر و در بازرسی از کیسه همراهش یک عدد باتری خودرو و یک عدد جک کشف کردند. متهم که فردی سابقه‌دار است با توجه به مستندات به‌دست آمده از دوربین‌های مداربسته، طی چند مرحله بازجویی به بیست فقره سرقت قطعات و لوازم داخل خودروهای سواری در محدوده شهرک شهید رجایی طی دو ماه اعتراف کرد. این متهم نیز پس از تشکیل پرونده برای سیر مراحل قانونی روانه دادسرا شد.

عکس تزئینی است

سقوط کارگری دیگر به دامن مرگ

خبر

سهیل دیبا| کارگر چهل و سه ساله مشهدی در روزهای گذشته در حالی سوار قطار مرگ کارگران شد که در هفته‌های گذشته چندین کارگر دیگر با رسیدن به این ایستگاه به ابدیت پیوستند. مرگ یک کارگر آن هم از نوع ساختمانی و روزمزد که نه صدایی دارد تا مظلومیتش را به گوش مسئولان برساند و نه قدرتی که در برابر درخواست‌های خطرناک کارفرمایان مقاومت کند، هیچ صدایی را از جامعه در نمی‌آورد و تبدیل به هیچ مطالبه‌ای از دست‌اندکاران حوزه کارگری نمی‌شود تا مقتدرانه و با بازدیدهای گسترده میدانی، جلو سازندگان متخلف ساختمان‌های مجلل را بگیرند تا این قشر زحمت‌کش به دامن مرگ سقوط نکنند. جدیدترین حادثه کارگری در یک ساختمان در حال احداث در محدوده خیابان شیرازی رخ داد. مردی میان‌سال در این ساختمان بر روی داربست مشغول کار بود که به علت نامعلومی از طبقه ۱۲ سقوط کرد و به دلیل شدت صدمه وارده جانش را از دست داد. با حضور مأموران انتظامی در محل و بررسی صحنه و تشکیل پرونده، تحقیقات درباره چگونگی رخداد این حادثه آغاز شده است.

مرگ موتوری، حادثه‌ای تکراری

خبر

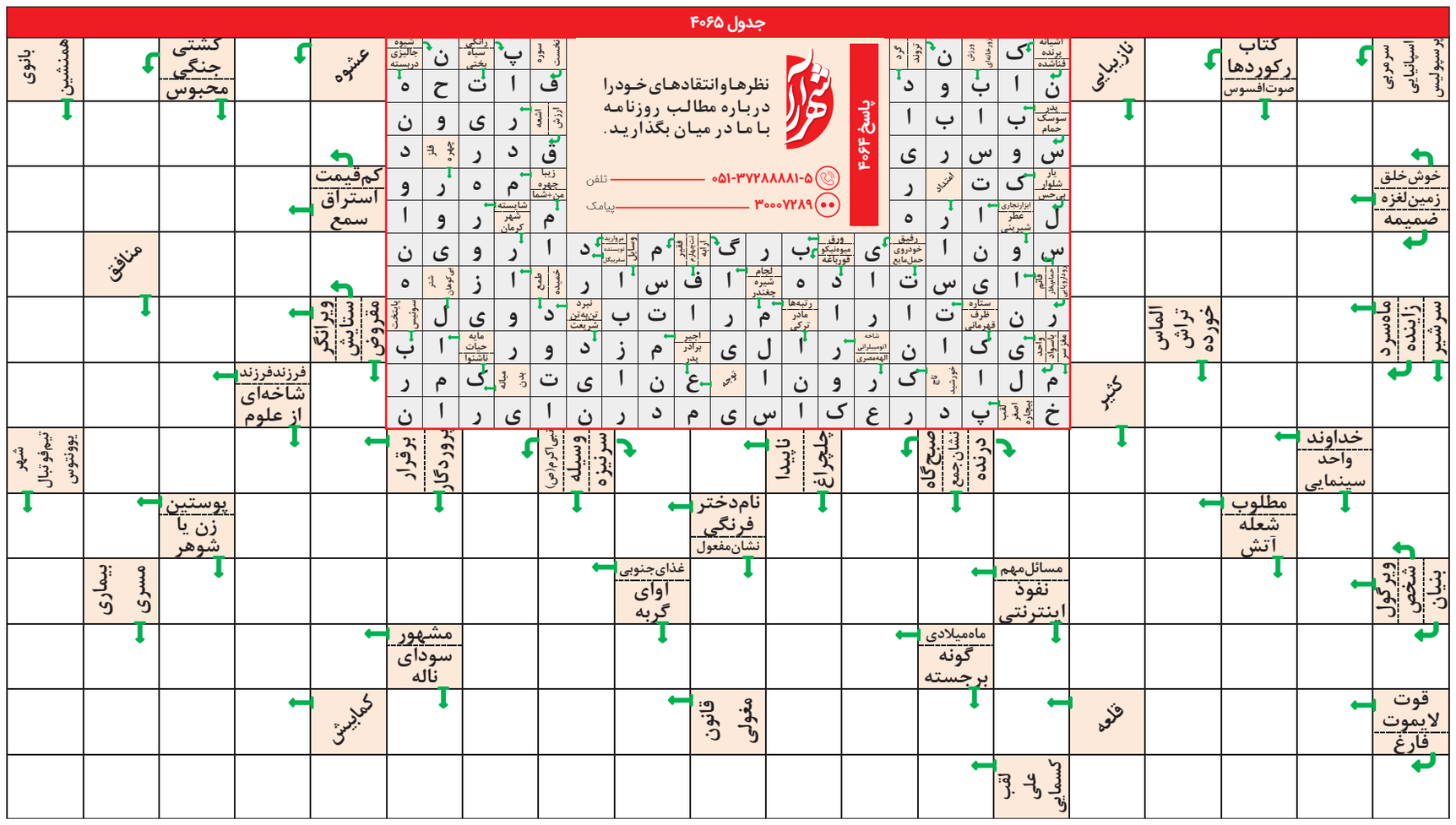
دیبا| موتورسواری در فصول گرم سال به اوج خود می‌رسد و به تبع آن حوادث مربوط به موتورسواران نیز افزایش چندین برابری پیدا می‌کند. اما ماجرا از آنجایی بغرنج می‌شود که بدانید تعداد زیادی از قربانیان تصادف‌ها را موتورسواران تشکیل می‌دهند. افرادی که حتی حاضر به گذاشتن کلاه ایمنی بر روی سرشان نیستند و به راحتی خود را سوژه مرگ می‌کنند.

سرهنگ محمد چراغ، جانشین فرمانده انتظامی مشهد، جزئیات حادثه مرگ‌بار برای یک موتورسوار را این‌گونه تشریح کرد که با اعلام یک تصادف شبانه در آزادراه باغچه به مشهد، بلافاصله مأموران گشت کلانتری طرق برای بررسی موضوع به محل حادثه اعزام شدند. با حضور مأموران در محل حادثه مشخص شد که یک دستگاه موتورسیکلت به ترک نشینی زوجی جوان در پانصد متری پل طرق به دلایلی نامشخص با جدول حاشیه بزرگراه برخورد کرده و واژگون شده است. در این حادثه متأسفانه راکب چهل و دو ساله موتورسیکلت به علت شدت جراحات وارده در دم فوت کرد و ترک نشین آن نیز مصدوم و با کمک نیروهای امدادی به بیمارستان منتقل شد. علت تامه این حادثه توسط کارشناس پلیس راهور در دست بررسی است.

جدول ۴۰۶۵

پاسخ ۴۰۶۴

نظرها و انتقادهای خود را درباره مطالب روزنامه با ما در میان بگذارید.

تلفن ۰۵۱-۳۷۲۸۸۸۸۱-۵

پیامک ۳۰۰۰۷۲۸۹