

قبوض مشترك را اینگونه تقسیم کنید



قبوض هاي مشترك آب و گاز در آپارتمان‌ها همیشه می‌تواند دردرس‌ساز باشد چون در آنها دقیقاً معلوم نمی‌شود که سهم هر واحد چه میزان است: برای همین ساکنان هر کدام از واحدها با توسل به ظن و گمان، حدس می‌زنند که برخی‌ها بیشتر از دیگران آب و گاز مصرف می‌کنند.

جام جم آنلاین: قبوض هاي مشترك آب و گاز در آپارتمان‌ها همیشه می‌تواند دردرس‌ساز باشد چون در آنها دقیقاً معلوم نمی‌شود که سهم هر واحد چه میزان است: برای همین ساکنان هر کدام از واحدها با توسل به ظن و گمان، حدس می‌زنند که برخی‌ها بیشتر از دیگران آب و گاز مصرف می‌کنند.

بعد از هدفمندی یارانه‌ها و گران شدن نرخ حامل‌های انرژی این اختلافات در آپارتمان‌ها شدت گرفته و برخی اختلافات را به درگیری و نزاع کشانده چرا که هنوز آپارتمان‌نشین‌ها نتوانسته‌اند در این زمینه به توافق برسند. البته در برخی آپارتمان‌ها تقسیم مبلغ قبوض به تعداد اعضای ساکن در ساختمان یا تقسیم‌بندی براساس تعداد واحد، ملاک عمل قرار می‌گیرد ولی با وجود این هنوز هم کسانی هستند که معتقدند این روش‌ها نمی‌تواند کاملاً عادلانه باشد. این در حالی است که عده‌ای بر این باورند که چون در طول روز ساعات کمی را در آپارتمان‌شان حضور دارند و وقتی نیز که در واحدها هستند از آب و گاز کمی استفاده می‌کنند و مثل سایر واحدها مهمان هم ندارند در پرداخت قبوض مشترك حق‌شان ضایع می‌شود. البته هیچ‌کدام از این استدلال‌ها از نظر قوانین آپارتمان‌نشینی موجه نیست چون قانون، ملاک ثابتی را تعیین کرده که چه قبل از قانون هدفمندی و چه بعد از آن قابل استناد است.

قانون می‌گوید برای پرداخت سهم هر واحد از مبلغ قبوض مشترك باید مساحت هر واحد ملاک قرار بگیرد به طوری که اگر مساحت يك واحد در آپارتمان 2 برابر مساحت سایر واحدهاست مالك یا مستاجر واحد بزرگ‌تر باید 2 برابر سهم دیگران، هزینه آب و گاز را بپردازد؛ این مساله در مورد هزینه شارژ ساختمان هم صدق می‌کند. البته قوانین امور املاک و عقد اجاره تاکید دارد که علاوه بر مساحت، توافق شرکای ساختمان نیز می‌تواند ملاک تقسیم‌بندی هزینه قبوض باشد یعنی آنها می‌توانند یا تعداد واحدها یا تعداد استفاده‌کنندگان را ملاک این تقسیم‌بندی قرار دهند. بنابراین توافق اعضای ساختمان در مورد پرداخت قبوض و هزینه شارژ قسمت‌های مشترك معتبر است اما اگر مالکان چنین توافقی نداشته باشند و حتی اگر فقط يك نفر مخالف وجود داشته باشد، سهم هر يك از مالکان یا استفاده‌کنندگان (مثل مستاجر) از هزینه‌های مشترك آن قسمت که ارتباطی به میزان مساحت و زیربنا ندارد (مانند هزینه‌های سربادری، نگهبان، متصدی، آسانسور، باغبان، تزیینات قسمت‌های مشترك) به‌طور مساوی بین مالکان و مستاجران مستقر در ساختمان تقسیم می‌شود.

هزینه‌های مشترك؛ مدیران و مالکان

هزینه‌های مشترك را باید پرداخت، قانون نیز هیچ عذر و بهانه‌ای را برای امتناع از پرداخت این هزینه‌ها نمی‌پذیرد، اما در آپارتمان‌ها این موضوع نیز گاهی موجب ایجاد تنش و اختلاف می‌شود. این هزینه‌های مشترك از يك آپارتمان به آپارتمان دیگر نیز متغیر است به طوری که بعضی ساختمان‌ها تنها قبوض مشترك و هزینه نظافت راه‌پله‌ها را دارند و بعضی آپارتمان‌ها هزینه‌هایی چون هزینه‌های چاه آب، پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنترل‌ها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سربادری، آسانسور، چاه‌های فاضلاب، گذرگاه‌های شوت‌زباله، زنگ اخبار و شیرهای آتش‌نشانی.

اما امکانات مشترك يك ساختمان هر اندازه که باشد تفاوتی در نحوه پرداخت و لزوم آن ندارد بلکه فقط باید از قبل وظیفه مالکان، مستاجران و مدیر ساختمان معین شده باشد.

به این ترتیب اگر در قرارداد اجاره، پرداخت هزینه‌های مشترك بر عهده مالك باشد و مالك از پرداخت آن خودداری کند، مستاجر می‌تواند از محل اجاره‌بها هزینه‌ها را بپردازد و اگر در قرارداد این هزینه‌ها بر عهده مستاجر باشد، مدیر ساختمان از او مطالبه می‌کند و در صورت خودداری به مالك اصلی رجوع می‌کند. پس در بحث هزینه‌های مشترك آپارتمان‌ها و این که بر چه مبنایی تعیین می‌شوند و آیا قابل اعتراض هستند، گفته می‌شود تعیین نحوه محاسبه هزینه‌های مشترك قبل از هر چیز به اراده و تصمیم اهالی ساختمان برمی‌گردد که می‌توانند آن را به هر نحوی تعیین کنند، اما اگر ساکنان روش خاصی برای این کار تعیین نکرده‌اند تعیین سهم هر يك از مالکان و استفاده‌کنندگان از هزینه‌های مشترك به 2 روش انجام می‌شود.

نکته: برای پرداخت سهم هر واحد از مبلغ قبوض مشترك باید مساحت هر واحد ملاک قرار بگیرد به طوری که اگر مساحت يك واحد در آپارتمان 2 برابر مساحت سایر واحدهاست مالك یا مستاجر واحد بزرگ‌تر باید 2 برابر سهم دیگران، هزینه آب و گاز را بپردازد در روش اول آن بخشی که با مساحت زیربنای قسمت اختصاصی ارتباط دارد مثل آب، گاز، گازوئیل، آسفالت پشت بام و... به نسبت

مساحت واحد به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی ساختمان محاسبه می‌شود و در روش دوم سایر مخارجی که ارتباطی به میزان مساحت زیربنا ندارد مثل هزینه‌های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری شومیزخانه و تاسیسات، تزئینات قسمت‌های مشترک ساختمان، نظافت محوطه و... به طور مساوی محاسبه می‌شود. اما در هر صورت اگر هر یک از واحدها در مورد سهمیه یا میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشند می‌توانند به مدیر ساختمان مراجعه و تقاضای رسیدگی کنند و در صورت رد اعتراض یا ترتیب اثر ندادن به اعتراض به دادگستری مراجعه کنند.

در این میان عده‌ای این سوال را می‌پرسند که اگر مالک یا مستاجری از پرداخت هزینه‌های مشترک ساختمان امتناع کرد مدیر تا چه حدی اختیار دارد و آیا می‌تواند آب، برق یا گاز و... این واحدها را قطع کند؟ که قانون امور املاک و عقد اجاره پاسخ می‌دهد در صورت خودداری مالک یا مستاجر از پرداخت سهم خود در گام نخست باید مراتب را به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن به این فرد ابلاغ و هزینه‌ها را مطالبه کند. اما اگر ظرف مدت 10 روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه بدهی پرداخت نشد مدیر می‌تواند از دادن خدمات مشترک مثل شومیز، تهویه مطبوع، آب گرم و... خودداری کند اما اگر این کار امکانپذیر نباشد مثلاً هر یک از مالکان کنتور آب مستقل داشته یا آب گرم و مخزن مستقل داشته باشند یا قطع آن خدمات در فرد خاطی اثرگذار نباشد، مدیر می‌تواند به دادگاه شکایت کند. دادگاه به چنین شکایاتی خارج از نوبت رسیدگی می‌کند و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود، محروم می‌کند و تا 2 برابر مبلغ بدهی، این فرد را جریمه خواهد کرد. البته مالک یا مستاجر هم حق دارد به نظر مدیر ساختمان و هزینه‌های او معترض شود و ظرف مدت 10 روز از تاریخ اظهارنامه به دادگاه شکایت کند.

مدیر ساختمان تا چه حدی اختیار دارد؟

مدیران بعضی آپارتمان‌ها خیلی منفعلانه با موضوعات ساختمان برخورد می‌کنند و درست مثل این‌که باری اضافه به اجبار روی دوششان گذاشته شده باشد، از سر و سامان دادن به اوضاع طفره می‌روند.

در مقابل عده‌ای نیز اوضاع را بسیار سختگیرانه پیگیری می‌کنند و در این میان برخی هم بیشتر از حدود اختیارات قانونی‌شان تصمیم‌گیری می‌کنند، ولی وقتی فردی به عنوان مدیر یک ساختمان انتخاب می‌شود، به صورت خودکار وظایفی برعهده‌اش قرار می‌گیرد که نه باید نسبت به آنها بی‌اعتنا باشد و نه می‌تواند بیشتر از حد حیطه وظایفش عمل کند.

معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه توضیح می‌دهد مدیر آپارتمان، مسوول حفظ و اداره ساختمان است و تصمیم‌های مجمع عمومی را اجرا می‌کند. مدیر برای مدت 2 سال انتخاب می‌شود که ممکن است مجمع او را برای سال‌های بعد هم انتخاب کند. مجمع عمومی علاوه بر تعیین هیات مدیره، یک خزانه‌دار نیز انتخاب می‌کند که نسبت به تنظیم هزینه و درآمد و گزارش به مجمع اقدام می‌کند.

هیات مدیره موظف است تمام ساختمان را در مقابل آتش‌سوزی بیمه کند و هزینه بیمه را بین شرکا تقسیم کند، چون در صورت بیمه نکردن ساختمان، هنگام بروز آتش‌سوزی هیأت مدیره مسوول جبران خسارت‌ها خواهد بود.

مریم خباز / گروه جامعه