

استفاده تجاری از اماکن مسکونی

یکی از اختلافاتی که بین مردم با یکدیگر و یا با شهرداری بروز می‌کند درخصوص نحوه استفاده از اماکن مسکونی است و به اصطلاح بدون مجوز کاربری مسکونی، ساختمان به تجاری تغییر داده می‌شود.



یکی از اختلافاتی که بین مردم با یکدیگر و یا با شهرداری بروز می‌کند درخصوص نحوه استفاده از اماکن مسکونی است و به اصطلاح بدون مجوز کاربری مسکونی، ساختمان به تجاری تغییر داده می‌شود.

برابر قانون در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده، شهرداری وظیفه دارد طبق ضوابط نقشه مزبور در پروانه‌های ساختمانی، نوع استفاده از ساختمان را بیاورد و چنانچه برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری، محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود شهرداری موضوع را تعقیب می‌کند.

8226#؛ در صورت استفاده از اماکن مسکونی برای امور تجاری، شهرداری چه اقدامی انجام خواهد داد؟
شهرداری به عنوان مدعی، موضوع را در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می‌کند. این کمیسیون که در شهرداری مستقر است مرکب از ۳ عضو است؛ یعنی یک نفر نماینده وزارت کشور و یک نفر از اعضای شورای شهر و یک قاضی دادگستری که پس از وصول درخواست، شهرداری به طرف مقابل موضوع را ابلاغ می‌کند تا ظرف ۱۰ روز توضیحات و پاسخ خود را به کمیسیون کتباً اعلام کند. پس از انجام این تشریفات موضوع با حضور نماینده شهرداری بدون آنکه حق رأی داشته باشد مورد بررسی قرار می‌گیرد. در صورتی که برای کمیسیون ثابت شود که از مکان مسکونی به عنوان مکان تجاری و کسب و پیشه استفاده می‌شود با تعیین مهلت مناسب که حداکثر ۲ ماه خواهد بود در مورد تعطیلی محل مزبور ظرف یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند و این تصمیم به وسیله مأمورین شهرداری اجرا می‌شود.

8226#؛ چنانچه فردی ملک مسکونی‌اش را به دیگری اجاره دهد و مستأجر از مکان مسکونی برای امور تجاری و کسب و پیشه استفاده کند آیا باز هم موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می‌شود؟
با اثبات تخلف از مقررات شهرداری و اقدام برخلاف آنچه در پروانه ساختمانی درخصوص نوع استفاده از ساختمان آمده، چه این عمل توسط مالک و چه مستأجر صورت گیرد کمیسیون در مورد تعطیلی محل کسب و پیشه و تجارت اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

8226#؛ چنانچه مالک یا مستأجر متخلف پس از اتخاذ تصمیم مبنی بر تعطیلی محل کسب از تعطیل کردن آن خودداری کند چه اقدامی صورت خواهد گرفت؟
تصمیم کمیسیون مبنی بر تعطیلی محل کسب توسط مأمورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که با علم و آگاهی از این تصمیم و تعطیلی محل کسب از آن، برای کسب و پیشه و تجارت استفاده کند به حبس از ۶ ماه تا ۲ سال و جزای نقدی محکوم می‌شود و محل کسب دوباره تعطیل خواهد شد.

8226#؛ چنانچه شخصی از ساختمانی که دارای پروانه مسکونی است برای طبابت یا دفتر مهندسی استفاده کند باز هم مرتکب تخلف شده است؟
دایر کردن دفتر وکالت، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، مطب، دفتر روزنامه و مجله و یا دفتر مهندسی، برابر قانون شهرداری، تجاری محسوب نمی‌شود، بنابراین استفاده از اماکن مسکونی به منظور راه‌اندازی کلینیک درمانی، آزمایشگاهی، طبی، تزریقات، داروخانه و درمانگاه خصوصی منعی ندارد.

8226#؛ اگر کسی انباری یا پارکینگ مسکونی و یا زیرزمین خود را برای امور تجاری یا کسب و پیشه اختصاص دهد آیا باز هم تعطیل می‌شود؟

بله، تغییر کاربری زیرزمین یا پارکینگ به محل کسب و پیشه که در پروانه ساختمانی به عنوان انباری یا پارکینگ ذکر شده تخلف بوده و موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ طرح خواهد شد.

•#8226; اگر کسی بدون اخذ پروانه اقدام به ساخت و ساز کند و سپس از آن مکان به عنوان محل تجاری استفاده کند مرتکب تخلف شده است؟

برابر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدامی چه عمرانی و چه تفکیک اراضی و شروع به ساخت و ساز از شهرداری پروانه اخذ کنند و شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری کند. البته برای ورود به زمین محصور جهت جلوگیری از احداث بنا اجازه مقام قضایی ضروری است.

•#8226; آیا رأی صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ در خصوص تعطیلی محل کسب و تجارت قطعی است؟

خیر، این رأی از سوی ذی نفع قابل شکایت و تجدیدنظر است و کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ به درخواست او رسیدگی خواهد کرد.

•#8226; آیا مرجع دیگری هم برای شکایت از رأی کمیسیون وجود دارد؟

چنانچه رأی کمیسیون بدوی مورد اعتراض واقع شود، با درخواست ذی نفع موضوع در کمیسیون تجدیدنظر مورد رسیدگی قرار می گیرد، اگر معترض به این رأی فرد عادی باشد (یعنی شهرداری نباشد) دیوان عدالت اداری مرجعی است که به درخواست معترض رسیدگی خواهد کرد.