

اینجا خانه است، نه محل کار

پشت دیوارهای بعضی خانه‌ها، نه زندگی خانوادگی، که رفت و آمدهای تجاری در جریان است. اینها ساختمان‌های مسکونی‌اند که هیچ نشانی از غیرمسکونی بودن ندارند، اما به جای زندگی، کاسی در آنها می‌جوشد.



در صورت اثبات استفاده تجاری از اماکن مسکونی، این محل‌ها پس از تعیین مهلت تعطیل می‌شود اینجا خانه است، نه محل کار

جام جم آنلاین: پشت دیوارهای بعضی خانه‌ها، نه زندگی خانوادگی، که رفت و آمدهای تجاری در جریان است. اینها ساختمان‌های مسکونی‌اند که هیچ نشانی از غیرمسکونی بودن ندارند، اما به جای زندگی، کاسی در آنها می‌جوشد.

بعضی‌ها آرایشگرند، بعضی‌ها فالگیر، برخی نیز تاجر و بازاریاب و بعضی هم پزشک و تقریباً همه‌شان بر هم زنده آرامش دیگر ساکنان. معمولاً در ساختمان‌هایی که همه ساکنان به آن به چشم محلی برای آرامش و روابط خانوادگی نگاه می‌کنند، حضور افرادی که از این اماکن استفاده تجاری می‌کنند، آزاردهنده است.

برای همین وقتی ناراضی‌هایی اوج می‌گیرد این افراد شکایت فرد خاطی را به شهرداری می‌برند و سرنوشت او را به دست کمیسیون ماده 100 می‌سپارند که اغلب اوقات این کمیسیون هم حکم به تعطیلی واحد متخلف می‌دهد. البته پزشکان در میان تمام مشاغل که واحدهای مسکونی را تبدیل به واحدهای تجاری می‌کنند، اعتراضات بیشتری را برمی‌انگیزند، چون آنها مراجعان زیادی دارند که وقتی با فضای درمانگاهی مطب‌ها و سیمای ناخوشایندش جمع می‌شود، ناراضی‌هایی زیادی ایجاد می‌کند. با وجود این جامعه پزشکان نسبت به این وضع و قضاوت شهرداری نسبت به حضورشان در واحدهای مسکونی همواره معترض بوده و هستند. چندی قبل این اعتراض در نامه سازمان نظام پزشکی به شهرداری تهران نیز منتقل شد. نظام پزشکی‌ها می‌گویند چون براساس ماده واحده قانون محل مطب پزشکان مصوب سال 66 فعالیت صاحبان حرفه‌های پزشکی در املاک مسکونی مجاز است و دایر کردن مطب از نظر بند 24 ماده 55 قانون شهرداری مصوب سال 34، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود، پس پزشکان هم حق کسب و پیشه و تجارت دارند و مشمول پرداخت حق عضویت به شهرداری هم نمی‌شوند. در واقع پزشکان با استناد به مواد قانونی مختلف استدلال می‌کنند حضورشان در املاک مسکونی هیچ منع قانونی ندارد و کمیسیون ماده 100 شهرداری نمی‌تواند با آنها برخورد کند، اما با این حال حضور مشاغل مختلف از جمله شاغلان حرفه پزشکی در یک ساختمان مسکونی مورد پسند ساکنان نیست، ولی باید پذیرفت طبق قانون، دایر کردن دفتر وکالت، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، مطب، دفتر روزنامه و مجله یا دفتر مهندسی برابر قانون شهرداری، فعالیت تجاری محسوب نمی‌شود و استفاده از اماکن مسکونی برای تاسیس کلینیک درمانی، آزمایشگاهی، طبی، تزریقات، داروخانه و درمانگاه خصوصی منعی ندارد.

پس گذشته از این استثنائات قانونی، در سایر موارد افراد متخلف شناخته می‌شوند و کمیسیون ماده 100 شهرداری نسبت به آنها تصمیم می‌گیرد. آن‌گونه که در قوانین مربوط به امور املاک و عقد اجاره آمده، هرگاه کسی از واحد مسکونی برای امور تجاری و کسب و کار استفاده کند، شهرداری به عنوان مدعی، موضوع را در کمیسیون ماده 100 مطرح می‌کند و اعضای این کمیسیون که مرکب از نماینده وزارت کشور، شورای شهر و یک قاضی دادگستری است، ابلاغیه‌ای برای فرد خاطی می‌فرستد که او نیز موظف است طی مدت 10 روز، توضیحات و پاسخ‌هایی خود را به صورت کتبی به این کمیسیون اعلام کند. بنابراین اگر برای اعضای این کمیسیون مسجل شود که این مکان مسکونی برای امور تجاری مورد استفاده قرار گرفته، در مورد تعطیلی آن تصمیم‌گیری خواهد شد.

درواقع این سختگیری‌ها چیزی جز اجرای نص صریح قانون نیست، چون شهرداری طبق قانون مکلف است در شهرهایی که نقشه جامع دارند، در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ملک را بیان کند و اگر کسی برخلاف مندرجات پروانه، در ساختمان مسکونی و حتی در منطقه غیرتجاری، محل کسب و پیشه و تجارت ایجاد کند، این مساله را تعقیب و نسبت به تعطیلی آن اقدام نماید.

نکته: مطابق ماده 100 قانون شهرداری، مالکان زمین و املاک واقع شده در محدوده و حریم شهرها قبل از هر اقدامی برای ساخت و ساز یا تفکیک زمین باید از شهرداری مجوز بگیرند، در غیر این صورت ماموران این سازمان حق دارند از ساخت بنا جلوگیری کنند در این میان، عده‌ای از شهروندان دست به یک ابتکار عمل می‌زنند و انباری، زیرزمین یا پارکینگ محل مسکونی را به محل کار تبدیل می‌کنند که سرانجام این موضوع نیز تعطیلی این کسب و کار است. در این موارد حرف قانون این است که تغییر کاربری انباری، زیرزمین یا پارکینگ به محل کسب که در پروانه ساختمانی با عنوان انباری، زیرزمین و پارکینگ درج شده‌اند نیز تخلف است و موضوع به کمیسیون ماده 100 ارجاع می‌شود. این مساله شامل حال کسانی که بدون دریافت پروانه ساخت و ساز محلی را احداث می‌کنند و از آن برای امور تجاری بهره می‌برند نیز می‌شود.

مطابق ماده 100 قانون شهرداری، مالکان زمین و املاک واقع شده در محدوده و حریم شهرها قبل از هر اقدامی برای ساخت و ساز یا تفکیک زمین باید از شهرداری مجوز بگیرند، چون در غیر این صورت ماموران این سازمان حق دارند از ساخت بنا جلوگیری کنند.

در این میان عده‌ای از موجران با مستاجرانی روبه‌رو می‌شوند که به نام سکونت در محل، واحد مسکونی را اجاره می‌کنند اما بعد از عقد قرارداد اجاره از آن برای کارهای تجاری بهره می‌گیرند.

اگر این تخلف ثابت شود - چه این کار با اطلاع یا بدون اطلاع موجر رخ داده باشد - کمیسیون ماده 100 در مورد تعطیل کردن آن محل تصمیم‌گیری می‌کند. البته اگر فردی با آگاهی از غیرقانونی بودن تبدیل اماکن مسکونی به تجاری دست به این کار زده باشد به حبس از 6 ماه تا 2 سال و همچنین پرداخت جزای نقدی محکوم می‌شود ضمن آن که مشمول تعطیلی محل موردنظر نیز می‌شود.

با وجود این راه اعتراض برای افراد بسته نیست و حتی اگر کمیسیون ماده 100 رای به تعطیلی محل داده باشد کمیسیون تجدیدنظر ماده 100 به اعتراضات رسیدگی می‌کند. ضمن آن که افراد عادی معترض به رای کمیسیون بدوی نیز می‌توانند اعتراضات خود را به دیوان عدالت اداری ارائه دهند.

مریم خباز / گروه جامعه