

## شماره ۲۴۹ حدود اختیارات و وظایف مدیران در آپارتمان‌ها

اشاره: بر حسب قوانین جاری و با هدف جلوگیری از اختلافاتی که ممکن است در زندگی آپارتمان نشینی رخ دهد، در آپارتمان‌هایی که تعداد مالکان آنها از سه نفر بیشتر باشد مجمعی به نام مجمع عمومی مالکان تشکیل می‌شود که یکی از وظایف آن تعیین مدیر برای آپارتمان می‌باشد. در این بروشور به طور اختصار سعی گردیده به سؤالات مربوط به حدود اختیارات مدیر ساختمان پرداخته شود.

پرسش: آیا مدیر آپارتمان باید از میان مالکان باشد؟

پاسخ: خیر مدیر آپارتمان که از سوی مجمع عمومی انتخاب می‌شود می‌تواند از میان مالکان، مستاجران یا اشخاص خارج باشد.

پرسش: وظیفه اصلی مدیر ساختمان چیست؟ و چند نفر در یک آپارتمان می‌توانند به عنوان مدیر انجام وظیفه نمایند؟

پاسخ: مدیر ساختمان مسئولیت حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی را بر عهده دارد و تعداد مدیران در صورت تعدد باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران ساختمان طبق قانون ۲ سال است ولی این مدت قابل افزایش یا کاهش از سوی مجمع عمومی است و انتخاب مجدد یک فرد به عنوان مدیر بلا مانع است.

پرسش: آیا مدیر قبل از پایان مدت مدیریت‌اش قابل برکناری است؟

پاسخ: بله و این امر توسط مجمع عمومی صورت می‌گیرد و از طرفی مدیر یا مدیران حق دارند از سمت خود استعفا دهند. بنابراین در صورت فوت، عزل یا استعفای مدیر مجمع عمومی جلسه‌ای فوق‌العاده تشکیل داده و مدیر یا مدیران جدیدی انتخاب می‌کند.

پرسش: در صورت تعدد مدیر در یک آپارتمان تصمیمات مدیران چه زمانی معتبر می‌باشد؟

پاسخ: تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر می‌باشد.

پرسش: آیا مدیر یا مدیران می‌توانند فرد دیگری را به جای خود برای انجام وظایف مدیریت بگمارند؟

پاسخ: خیر. مدیر یا مدیران امین مالکان هستند و نمی‌توانند دیگری را به جای خود انتخاب نمایند.

پرسش: غیر از حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی مدیران چه وظایف دیگری بر عهده دارند؟

پاسخ: ۱- مدیران موظفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند و سهم هر شریک از حق بیمه را اخذ و به بیمه‌گر پرداخت کنند.

۲- مدیران موظفند میزان هزینه‌های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت به شریک اعلام نمایند.

۳- برای انجام وظیفه مذکور در بند ۲ موضوع به وسیله نامه سفارشی به نشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک به او اعلام خواهد شد.

۴- در مجتمع‌هایی که بیش از ۱۰ آپارتمان تاسیس شده مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری بنا دربان استخدام کنند.

۵- رسیدگی به اعتراض شرکاء در مورد سهمیه یا میزان هزینه‌ها. (در صورت عدم رسیدگی فرد معترض حق مراجعه به دادگستری را دارد).

۶- مدیران می‌توانند با تصویب مجمع عمومی به منظور تامین هزینه‌ای ضروری و فوری مبالغی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت کنند.

۷- مطالبه هزینه‌های مشترک با ارسال اظهارنامه به مالک یا استفاده کننده‌ای که از پرداخت سهم خود امتناع می‌کنند.

۸- مراجعه به دستگاه قضایی جهت وصول هزینه‌های مشترک از مالک یا استفاده کننده‌ای که سهم خود را از هزینه‌ها نپرداخته است.

۹- دادن تسویه حساب هزینه‌های مشترک به دفاتر اسناد رسمی به هنگامی که در مورد واحد مورد نظر هر نوع سند انتقال اعم از اجاره، رهن، صلح، هبه و ... تنظیم می‌شود.

پرسش: آیا مدیران می‌توانند به علت امتناع از پرداخت هزینه‌های مشترک، خدمات آب، برق، گاز و ... واحد مربوطه را قطع کنند؟

پاسخ: در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر اظهارنامه‌آی به ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود. اگر مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی‌اش را نپردازد مدیر می‌تواند از دادن خدمات مشترک (نه اختصاصی) مانند شوفاز، آب گرم و ... به آن شخص خودداری کند. بنابراین قطع برق اختصاصی یا آب اختصاصی ممنوع بوده و جرم محسوب می‌شود لذا در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن نباشد مدیر می‌تواند به مراجع قضایی شکایت کند و دادگاه موظف است به این شکایت خارج از نوبت رسیدگی می‌کند و احد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود محروم کند و تا دو برابر بدهی به نفع مجموعه آن شخص را جریمه نماید.

پرسش: اگر یکی از واحدها برای سایرین ایجاد مزاحمت کند آیا مدیر موظف است از واحد مزبور شکایت کند؟

پاسخ: خیر مدیر آپارتمان فقط در موارد مذکور در قانون تملک آپارتمانها که در بالا به آنها اشاره شد حق دارد به نمایندگی اقامه دعوی کند و نسبت به آنچه که خارج از حدود وظایف اوست حق شکایت و اقامه دعوی ندارد برای مثال اقامه شکایت علیه همسایه مبنی بر رفع رطوبت و جبران خسارت نسبت به همسایه دیگر از جمله وظایف او نیست. اما اگر رطوبت به نحوی باشد که به زیربنای کل ساختمان یا قسمتهای مشترک لطمه وارد کند در این حالت حق شکایت یا اقامه دعوی هنگامی برای مدیر متصور است که در اساسنامه سازمان مالکان به آن اشاره شده باشد و الا هر یک از مالکان حق شکایت خواهند داشت. پرسش: اگر مدیر ساختمان را در مقابل آتش‌سوزی بیمه نکند چه ضمانت اجرایی وجود دارد؟

پاسخ: در صورت عدم انجام این وظیفه قانونی و بروز آتش‌سوزی مدیر مسئول جبران خسارت وارده خواهد بود.