بسمه تعالی

**آیین نامه اجرایی آپارتمان و مجتمع مسکونی**

کلیات:  
بند 1) این آیین نامه ذیل اساسنامه ی مصوبِ مجتمع مسکونی تلقی گشته و لازم الاجراست و در صورت تناقض، قوانین اساسنامه ارجحیت قانونی دارد.

بند 2) هدف تهیه آیین نامه دستیابی به روش یکسان و مشخص و تعیین وظایف برای اداره کلیه امورمجتمع.   
  
 تعاریف:   
بلوک یا ساختمان: همه واحدهای یک آپارتمان وقسمت های مشترک با کاربری مسکونی، واقع درآدرس اشاره شده درابتدای اساسنامه می باشد.  
اساسنامه: مجموعه قوانین و مقررات کلی جهت تعیین فرایندها و قانون گذاری از جمله انتخاب عزل و نصب،  
 و تعیین وظایف مدیران و نمایندگان قانونی، هیئت مدیره و بازرسین و داوران،   
برگزاری مجامع و انتخابات و قوانین اساسی و کلی ساختمان و محله مسکونی را در بر میگیرد.  
آیین نامه اجرایی: ریز مقررات ساختمان و محله مسکونی ازجمله مقررات عبور و مرور با خودرو، رفت و آمد ساکنین، رفتار آپارتمان نشینی و هنجارهای اجتماعی را شامل میگردد.  
بند 3) وظایف و تعهدات ساکنین مشروحه در اساسنامه (ماده 45 الی 74) به همراه این آیین نامه مرجع قانونی و داوری میباشد  
**آیین نامه عمومی ساختمان:**ماده 1- کاربری مجتمع: استفاده وبهره برداری ازمجتمع (کل قسمت های اختصاصی ومشترک) مسکونی بوده وهرگونه تبدیل، استفاده وتغییر کاربری آن به غیرمسکونی، غیرمجازمی باشد.

ماده 2- مالک یا مستاجر حق استفاده کامل ازقسمت های اختصاصی آپارتمان وقسمت های مشترک مجتمع با رعایت حق وحقوق تمامی مالکین وساکنین دیگر، مطابق بندهای بعدی این آیین نامه را دارد.

ماده 3- به منظورزیبایی و همچنین حفظ حقوق تمامی مالکین و ساکنین، لازم است نمای ساختمان که رو به خیابان وکوچه های اصلی محله می باشد، عاری ازهرگونه آلودگی دیداری باشد. بنابراین هرگونه استفاده ازنمای ساختمان جهت نصب کولرو کانال کولر، آویزان کردن سیم آنتن تلویزیون و ماهواره، نصب ماهواره ، آویزان کردن لباس و...) کاملا ممنوع می باشد.

ماده 4- تغییرشکل و رنگ درب و پنجره و بالکن واحد به گونه ای که موجب ناهماهنگی واحدها شود، میبایستی با هماهنگی و اخذ موافقت کتبی تمامی مالکین و تائید مدیرمجتمع صورت پذیرد.

ماده 5- به منظور جلوگیری از تخریب عایق بام و ازبین نرفتن ایزوگام پشت بام و همچنین بی نظمی و آلودگی بصری نما و پشت بام، لازم است هیئت مدیره مجتمع با هماهنگی مالکین، نسبت به نصب آنتن و ماهواره مرکزی برروی پشت بام اقدام نموده وهزینه انجام کاربرعهده مالکین مجتمع میباشد.

تبصره1: لازم است درهنگام نصب آنتن و ماهواره مرکزی ، تمامی اصول وجوانب به منظورجلوگیری ازایجاد خسارت کلی و جزئی به پشت بام و ایزوگام آن مد نظرقرارگیرد ومسئولیت کامل این امر، با مدیراجرایی مجتمع میباشد.

ماده 6– تردد کلیه افراد (ساکنین، مالکین وپیمانکاران) به پشت بام، اتاق تاسیسات آبرسانی (اتاق مخزن و پمپ آب) و اتاق تاسیسات آسانسور، فقط با هماهنگی مدیرمجتمع امکان پذیرمی باشد.

ماده 7- مالکین موظفند شیرآلات و اتصالات لوله کشی آب و گاز و کولر و کابلهای برق و تلفن و آنتن داخل قسمتهای اختصاصی را به نحوی اداره و نگهداری نمایند که مزاحمت و خساراتی برای ساختمان بوجود نیاورد.

ماده 8 – (خیلی مهم) جهت جلوگیری از نشت گاز و بروز انفجار و آتش سوزی، استفاده از هرگونه وسایل گازسوز و برقی فاقد ترموکوبل و ترموستات در واحدها اکیدا ممنوع میباشد و در صورت بروز حادثه مسئولیت بروز هرگونه خسارت بعهده مالک یا ساکن واحد بی احتیاط میباشد.

ماده 9 –(خیلی مهم ) از آنجایی که پایین کلیه تراس ها و پنجره ها، محل بازی کودکان و عبور افراد و پارک خودرو ها میباشد، لذا ریختن و پرتاب هرگونه اشیاء سخت و هرگونه زباله اعم از آ ب گلدان، آشغال سبزی و خاک جارو برقی و تکاندن فرش و موکت و زیرسفره و غیره از تراس ها و پنجره ها به پایین، ممکن است موجب خسارت یا جراحت یا حتی قتل بشود، لذا این عمل به شدت تقبیح و مطلقا ممنوع است و متخلف تحت عنوان مزاحمت و تخریب عمدی، و خدای ناکرده (قتل شبه عمد) قابل پیگیری قضایی و جزایی میباشد. در صورت انجام این عمل توسط کودکان، والدین آنها قانونا مسئول میباشند.

ماده 10– نگهداری حیوانات (خصوصا وحشی) در قسمت های مشترک ساختمانها ممنوع میباشد. نگهداری حیوانات تزیینی در فضاهای اختصاصی آپارتمان با رعایت مقررا ت و قوانین بهداشت و عدم ایجاد سروصدا و مزاحمت بلامانع است و در صورت بروز هرکدام از این موارد، شخص نگهدارنده حیوان می بایست رفع مزاحمت نماید و در غیر اینصورت طبق ماده 650 قانون مجازات اسلامی قابل تعقیب کیفری میباشد. سگ و گربه جزء حیوانات تزیینی نیست و ورود هر نوع و نژاد از آن به داخل مجتمع مطلقا ممنوع میباشد.

ماده 11– لازم است پاگردها و راهروهای مجتمع خالی ازهرگونه وسیله ای باشد. بنابراین گذاشتن کفش (حتی یک جفت) و دمپایی خارج از جاکفشی، میزوصندلی، لوازم خراب ومازاد و ضایعاتی منزل، زباله و سطل زباله و....(بدون توجه به ابعاد و وزن آن) درکلیه قسمت های مشترک مجتمع (پشت درب آپارتمان، محوطه راهروها و پاگردها) ممنوع است.   
تبصره 2: قراردادن گل و گلدان و قاب عکس اشیا تزیینی درکل محوطه مجتمع (حیاط، راهرو، پاگردها وجلوی درب آپارتمان) و قرار دادن جاکفشی درب دار جهت منظم سازی کفش و جلوگیری از آلودگی بصری می بایستی با هماهنگی مدیر مجتمع صورت پذیرد.

ماده 12- در صورت وجود هرگونه وسیله غیر دریکی از قسمت های مشترک ساختمان ، مدیر مجتمع بعد از تذکر شفاهی و اخطار زمانی کتبی طبق صلاحدید خود، بدون توجه به مدت زمان دپوی وسیله وارزش آن، مجاز به خروج آن از مجتمع بوده و مالک وسیله حق هیچگونه اعتراضی نداشته و متعهد به جبران خسارت خروج آن از مجتمع براساس اعلام مدیر مجتمع می باشد.

ماده 13- قراردادن سطل وکیسه زباله، ریختن زباله، استعمال دخانیات و مواد مخدردرتمامی قسمت های مشترک مجتمع و تراس آپارتمان اکیدا ممنوع و حتی درقسمت های اختصاصی آپارتمان درصورتی که موجب نارضایتی و اذیت ساکنین باشد، ممنوع است .

ماده 14- لازم است تابلو اعلانات با ابعاد مناسب ازمحل شارژ ساختمان توسط هیئت مدیره مجتمع تهیه ودرمحل مناسبی که براحتی و برای تمامی افراد قابل رویت باشد، نصب گردد.

ماده 15- لازم است درقسمت بالایی تابلو اعلانات مجتمع، نوشته زیر به صورت خوانا به نحوی که برای تمامی افراد، قابل رویت باشد، نصب گردد:

لطفا قبل ازخرید و یا اجاره واحد، نسبت به هماهنگی با مدیر ساختمان اقدام فرمائید تا ضمن اطلاع از و مبلغ شارژ و بدهی واحد مورد نظر، بتوانیم روزهای خوبی را درکنارهم با اطلاع و رعایت قوانین (اساسنامه و آیین نامه) داشته باشیم.  
 تملک و یا سکونت شما دراین مجتمع، اطلاع و پذیرش کامل موارد مذکور تلقی خواهد گردید.

نام مدیرساختمان: شماره واحد مدیرساختمان: شماره تلفن مدیرساختمان:

ماده 16- مالک هر واحد باید قبل ازهرگونه نقل وانتقال اعم ازفروش، رهن، اجاره موضوع را به صورت کتبی به اطلاع هیئت مدیره مجتمع برساند.

ماده 17- هر یک ازواحدهای مجتمع دارای یک پارکینگ بوده وصرفا مالک آن، مجاز به پارک یک خودرو درمحل تعیین شده می باشد. تعیین پارکینگ هرواحد براساس دستورالعمل اجرایی تحویل واحدهای مسکن مهرشهر جدید پردیس (ابلاغی شرکت عمران) به شماره 15735/98/ص/900 به تاریخ 01/05/98 انجام خواهد پذیرفت (نقشه محل پارکینگ هرواحد درانتهای این اساسنامه درج شده است). پارک خودرو درمحلی غیراز پارکینگ اختصاصی هرواحد ودرمحلهای مشاع درون پارکینگ (که به منظور راحتی آمد وشد خودروها در نظر گرفته شده است) و محوطه حیاط ممنوع است.

ماده 18- هیئت مدیره مجتمع موظف میباشد نسبت به مشخص نمودن پارکینگ هرواحد با نصب پلاک بر اساس ماده فوق، اقدام نماید.

ماده 19- ورود، توقف وپارک خودروی میهمان و پیمانکاربه پارکینگ وحیاط ممنوع میباشد

ماده 20- استفاده ازکل محوطه پارکینگ و حیاط تحت عنوان انباری، دپو وسائل ولوازم ، تغییروتبدیل وضع آن به محل کار یا انباری، تعویض روغن خودرو و انجام کارهای مکانیکی که موجب آلودگی و کثیفی پارکینگ گردد، ممنوع میباشد و درصورت آلودگی یا خسارت به پارکینگ، واحد خاطی موظف به جبران و پرداخت غرامت میباشد.

ماده 21- بعلت آلودگی صوتی و آلودگی هوای آپارتمان گرم کردن ماشین درداخل پارکینگ درفصل های سرد سال، حداکثر به میزان دو دقیقه مجاز می باشد.

ماده 22- بوق زدن به هنگام ورود، خروج و تردد داخل مجتمع وایجاد صدای بلند وناهنجاراز سیستم صوتی و اگزوزاتومبیل، ممنوع می باشد.

ماده 23- هرگونه استفاده اختصاصی ازاموال، تجهیزات، وسائل ،امکانات و محل های عمومی ومشترک مجتمع، ممنوع است.

ماده 24- چنانچه به هر دلیلی، خسارتی به اموال، تجهیزات، امکانات و قسمت های عمومی ومشترک ساختمان ازجانب هر یک ازساکنین، مالکین و یا مهمانان آنان وارد شود (خراب شدن ایزوگام پشت بام، خراب شدن کف پوش حیاط و پارکینگ، خراب شدن سنگ فرش پاگرد، دیوار راهروها، آسانسور، شکستن شیشه و لامپ راهروها و...)، پرداخت هزینه تعمیر و یا اصلاح قسمت یا قسمت های آسیب دیده به صورت کامل برعهده شخص یا اشخاص مقصر و یا میزبان بوده و شخص مسئول باید به صورت کامل، براساس صلاحدید هیئت مدیره و یا بازرس نسبت به جبران خسارت و رفع کامل آن، اقدام نمایند.

ماده 25- استفاده از پارکینگ جهت برگزاری هرگونه مجلس و مراسم اختصاصی ساکنین، صرفاً با اجازه هیئت مدیره و براساس ساعت تعیین شده توسط مدیر مجتمع، امکان پذیرخواهد بود. دراین صورت، جبران هزینه های تحمیلی به ساختمان (آب، برق، نظافت، خسارت وارده و...) توسط برگزارکننده مراسم و مجالس و براساس نظرهیئت مدیره مجتمع، صورت خواهد پذیرفت.

ماده 26- نگهداری و حمل و نقل مواد خطر آفرین ، آتش زا، انفجاری، فاسد شدنی، مواد مخدر و سایرموارد خلاف شرع و عرف و قوانین درمجتمع (اعم ازاختصاصی و مشترک) اکیداً ممنوع است.

ماده 27- حمل لوازم و مصالح ساختمانی، بنایی، نخاله و ضایعات، وسائل و اقلام منزل (اثاث کشی) (طبقات 1 الی 3) تحت هر شرایط ، با آسانسورممنوع بوده ومیبایستی با رعایت کامل جوانب احتیاط جهت جلوگیری ازخسارت به دیوارها، راه پله ها، سقف راه پله ها، نرده و... انجام گردد. در صورت وارد شدن خسارت به هر یک از مکان های عمومی و مشترک به هر میزان و مبلغ، جبران خسارت بر عهده مالک / مستاجر موردنظر بر اساس صلاحدید هیئت مدیره و یا بازرس مجتمع می باشد.

ماده 28- برای انجام هرگونه امور ساختمانی درداخل واحد، مالک آن واحد موظف میباشد ضمن هماهنگی با مدیریت ساختمان، فقط درساعت 8:30 دقیقه تا 13:30 دقیقه و 15:30 دقیقه تا 18:30 دقیقه روزهای غیرتعطیل، اقدام نموده و نسبت به خروج مصالح، نخاله، ضایعات کار وهمچنین نظافت ساختمان در طول مدت انجام کار، در فواصل زمانی تعیین شده توسط مدیرمجتمع، اقدام نماید.

ماده 29- ایجاد هر گونه سرو صدای غیر متعارف که موجب آزار و اذیت دیگرساکنین گردد (رادیو، تلویزیون، موسیقی، صحبت با صدای بلند، خوش آمد گویی و بدرقه میهمانان و ...) درکلیه قسمت های مجتمع (اختصاصی و مشترک) در تمامی ساعت ها، ممنوع می باشد. محل خداحافظی با مهمانان، داخل واحد و با رعایت حق همسایگی است.

ماده 30- نگاهداری حیوانات، پرندگان و طیوربه شرح زیرمی باشد:  
الف - نگهداری کلیه حیوانات، پرندگان و طیور درتمامی قسمت‌های مشترک ساختمان وپارکینگ اختصاصی ممنوع است.  
ب- نگهداری طیور درکلیه قسمت های اختصاصی ممنوع است.   
پ- نگهداری پرندگان تزئینی در قسمت های اختصاصی در صورتی که موجب نارضایتی و آزار و اذیت هریک از ساکنین مجتمع گردد ممنوع و شخص نگهدارنده مسئول رفع مزاحمت میباشد درغیراین طبق ماده 650 قانون مجازات اسلامی قابل پیگیری قضایی است.   
ت) گرداندن هر نوع حیوان درتمامی قسمت های مشترک مجتمع ممنوع بوده ومیبایستی دراین مکان ها، از سبد مناسب و مخصوص حمل حیوانات استفاده گردد.

ماده 31- نصب هرگونه اطلاعیه وآگهی تبلیغاتی به هرنحو (تراکت، کارت ویزیت، بنرو..) درتمامی محل های مجتمع ممنوع می باشد.

ماده 32- تردد و حضورکلیه ساکنان ومهمانان درتمامی قسمت های عمومی ومشترک ساختمان با لباس های غیرمناسب (شلوارک، زیر پیراهن، پاجامه و...) ممنوع بوده ومیبایستی با پوشش مناسب انجام گردد.

ماده 33- تحویل کلید و ریموت درب های عمومی ساختمان به افراد غیرساکن ممنوع می باشد. درصورت انجام این امر و به وجود آمدن هر گونه خسارت و اتفاق، مالک واحد مذکورمسئولیت کامل تمامی مشکلات، اتفاق ها و سرقت حادث شده و پاسخگویی درتمامی محاکم قضایی و امنیتی را برعهده خواهد داشت. همچنین مسئولیت کلیه هزینه های ایمنی پیشگیرانه (تعویض قفل درب ها، ریموت و...) مجتمع و واحدها نیزبرعهده واحد متخلف خواهد بود.

ماده 34- اجاره واحد به فرد و یا افراد مجرد و کلیه اتباع خارجی ممنوع می باشد.

ماده 35- ساکنین حق دارند ازاسکان و یا ادامه سکونت مالک و یا مستاجرناباب جلوگیری بعمل آورند. در صورتی که ساکن واحد مستاجرباشد، لازم است مالک با اولین پیام مدیرمجتمع، در خصوص رفع مشکل به نحو کامل(توجیه مستاجر و یا تخلیه واحد) اقدام نماید. در غیر اینصورت هیئت مدیره از طریق مراجع امنیتی و قضایی اقدام لازم را به عمل آورده و هزینه های مربوطه از مالک اخذ خواهد شد.در صورتی که ساکن ناباب، مالک باشد، هیئت مدیره پس از اولین اخطار، مجاز به سیر مراحل قانونی و پیگیری قضایی و حقوقی می باشد.

ماده 36- اسباب کشی قبل از30: **8** و بعد ازساعت 19، ممنوع می باشد.

ماده 372- مالک و مستاجر باید قبل از اقدام به اجاره ویا تخلیه واحد، نسبت به دریافت برگه تسویه شارژ واحد اقدام نمایند در غیر اینصورت هیئت مدیره مجاز خواهد بود از ورود و خروج ساکن فعلی و همچنین ورود مالک و یا مستاجر جدید، جلوگیری نماید.

ماده 38-محل طرح کلیه نظرات، انتقادات وپیشنهادات درجلسات ساختمان بوده واعلام انتقادات وشکایات در تابلو اعلانات ساختمان و یا شبکه های اجتماعی ممنوع است.

ماده 39- مرجع اعلام شکایت از نحوه مدیریت هیئت مدیره و یا مدیر، بازرس مجتمع میباشد.در صورت عدم پاسخگویی بازرس و یا عدم کسب پاسخ قابل قبول از بازرس، موضوع جهت میانجیگری و داوری به هیئت مدیره محله (پروژه) ارجاع خواهد شد.

ماده 40- انتقال زباله هر واحد باید در کیسه های نایلونی محکم و دربسته و درساعت های تعیین شده صورت پذیرد. درصورت وجود شیرابه در کیسه زباله، لازم است ازسطل زباله برای انتقال زباله ها استفاده گردد.

ماده 41- بازی کردن بچه ها در قسمت های مشترک ، درساعت های زیر و با درنظر داشتن آسایش و آرامش ساکنین مجتمع وبلوک های کناری، مجازمی باشد:  
شش ماهه اول سال؛ صبح 10 تا 12 و عصر18 تا 20.   
شش ماهه دوم سال؛ صبح 10 تا 12 وعصر 16:30 تا 18.

ماده 42– لازم است در زمان استفاده و بهره برداری از وسائل و تجهیزات برقی و گازی، تمام جوانب احتیاط و ایمنی رعایت گردد. همچنین در زمان مسافرت و یا غیبت بیش از یکروز، فلکه های آب و گاز(اصلی و فرعی واحد) بسته شده و با هماهنگی مدیر بلوک، یک عدد کلید واحد جهت استفاده در زمان های ضروری دراختیار یکی ازهمسایگان قرار گیرد. بدیهی است درصورت بروز حادثه درهریک ازواحدها و وارد شدن خسارت به سایر واحدها، مالک واحد بی احتیاط مسئول جبران کامل خسارت میباشد.

ماده 43- از آنجائیکه پائین کلیه پنجره ها و تراس های واحدهای مجتمع، محل تردد افراد و ماشین آلات بوده و جزء مشاعات میباشد، ریختن، پرتاب کردن و تکاندن هر گونه وسائل ، اشیاء و.. از پنجره های واحد، بدلیل خطرآفرین بودن وکثیف نمودن محل، ممنوع بوده و درصورت وقوع هر گونه اتفاق، مقصر حادثه مسئول کامل پاسخگویی درمحاکم قضایی و انتظامی خواهد بود.

ماده 44- نصب کنتورفرعی برای هریک از واحدها (در محل اتصال تفکیک لوله آب مجتمع و لوله های آب واحدها در محل پارکینگ) با هزینه شخصی بلامانع میباشد. درصورت موافقت سه تن ازمالکین مجتمع با این امر، کلیه مالکین ملزم به نصب کنتور فرعی میباشند.

ماده 45- این آیین نامه از تاریخ تصویب برای مدت نامعلوم تنظیم شده و لازم الاجراء میباشد.

ماده 46- بازنگری این آیین نامه، حداقل یکسال پس از تصویب و درخواست حداقل نصف مالکین مجتمع و یا تصمیم هیئت مدیره پروژه، ازطریق انتخاب هیئت بازنگری وهماهنگی کامل مفاد آیین نامه جدید با دستورالعمل ها ومصوبات جاری و قانونی کشور و اساسنامه مجتمعع، قابل اصلاح میباشد. لازم است کلیه مراحل از شروع درخواست بازنگری تا مرحله تائید، تصویب وابلاغ، با هماهنگی وتحت نظارت هیئت مدیره پروژه صورت پذیرد.

|  |  |
| --- | --- |
| واحد:1 نام و شهرت ساکن:  امضاء: | واحد: 2 نام و شهرت ساکن:  امضاء: |
| واحد: 3 نام و شهرت ساکن:  امضاء | واحد: 4 نام و شهرت ساکن:  امضاء |
| واحد: 5 نام و شهرت ساکن  امضاء | واحد: 6 نام و شهرت ساکن  امضاء |
| واحد: 7 نام و شهرت ساکن  امضاء | واحد :8 نام و شهرت ساکن  امضاء |
| واحد: 9 نام و شهرت ساکن:  امضاء | واحد: 10 نام و شهرت ساکن:  امضاء |