

# راهنمای جامع آپارتمان‌نشینی

(قوانین، فرهنگ و مهارت‌ها)

تألیف:

محمود اسماعیلی

مقدمه و پاسخ به پرسش‌های حقوقی:

دکتر محسن اسماعیلی

نشر شهر

۱۳۹۱

سرشناسه	: اسماعیلی، محمود، ۱۳۵۰ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآورنده	: راهنمای جامع آپارتمان‌نشینان: قوانین، فرهنگ و مهارت‌ها / محمود اسماعیلی
مشخصات نشر	: تهران: مؤسسه نشر شهر، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	: ۱۶۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۲۳۸-۵۰۵-۸
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیا
ضوح	: آپارتمان‌ها
موضوع	: آپارتمان‌نشینان - ایران
موضوع	: آپارتمان‌ها - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: آپارتمان‌ها - ایران - آئین‌نامه‌ها
سناسه افزوده	: سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران، مؤسسه نشر شهر.
رده‌بندی کنگر	: ۱۳۹۰ الف ۹ الف ۶/۶/۷۸۷ HID
رده‌بندی یو بی سی	: ۶۴۳/۲۷
شماره کتاب‌شناسی ملی	: ۲۶۹۲۲۶۷



مؤسسه نشر شهر  
محل فروش: هنری شهرداری تهران

## راهنمای جامع آپارتمان‌نشینان

(قوانین، فرهنگ و مهارت‌ها)

مؤلف: محمود اسماعیلی

مقدمه و پاسخ به پرسش‌های حقوقی: دکتر محسن اسماعیلی

ناشر: مؤسسه نشر شهر

نوبت و تاریخ نشر: اول - ۱۳۹۰

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

آماده‌سازی و چاپ: مؤسسه نشر شهر

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۲۳۸-۵۰۵-۸

بها: ۳۲۰۰۰ ریال

همه حقوق محفوظ است. ©

Printed in Iran.

تهران، خیابان پاسداران، خیابان شهید گل‌زنی، خیابان شهید ناطق نوری (زمره)، شماره ۵۶،

بوستان کتاب، واحد ۱۲، مؤسسه نشر شهر، تلفن: ۲۲۸۴۳۲۷۸ - ۲۲۸۵۸۲۷۴

فروشگاه مرکزی: میدان فلسطین، ضلع شمالی، شماره ۹، تلفن: ۸۸۹۵۲۵۳۴

فروشگاه شماره ۱: ۲۲۸۷۳۹۷۴ مرکز چاپ: ۸۸۴۲۱۹۰۶

www.shahrpress.ir

E-mail: info@shahrpress.ir

## فهرست مطالب

پیش‌گفتار	۱۱
مقدمه	۱۵

### بخش اول: زمینه‌های حقوقی آپارتمان‌نشینی

بازخوانی قوانین آپارتمان‌نشینی	۲۳
الف. قسمت‌های مخالف ساختمان	۲۳
ب. اداره امور ساختمان	۲۴
پ. هزینه‌های مشترک	۲۷
ت. حفظ، نگهداری و تعمیر بنا	۲۹
سایر الزامات حقوقی آپارتمان‌نشینی	۲۹
الف. درخصوص نظافت ساختمان	۳۰
ب. درخصوص رعایت سکوت	۳۱
پ. استفاده از مشترکات ساختمان	۳۲
ت. درخصوص امنیت ساختمان	۳۳
ث. درخصوص انجام تعمیرات ساختمان	۳۴
ج. دیگر مناجارهای آپارتمان‌نشینی	۳۵

### بخش دوم: فرهنگ آپارتمان‌نشینی

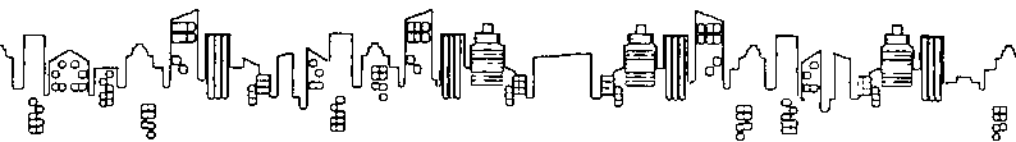
سابقه فرهنگی آپارتمان‌نشینی در ایران	۴۰
روند پیدایش آپارتمان‌نشینی در ایران	۴۲
نگاهی به وضعیت کنونی فرهنگ آپارتمان‌نشینی در ایران	۴۲
فواید و محاسن آپارتمان‌نشینی	۴۴
معضلات پیش روی آپارتمان‌نشینی	۴۵



- تأثیرات عملی رعایت فرهنگ آپارتمان‌نشینی ..... ۴۸
- تأثیر هنجارهای اسلامی در فرهنگ آپارتمان‌نشینی ..... ۴۹
- حقوق همسایه در اسلام ..... ۵۱
- راهکارهای ارتقای فرهنگ آپارتمان‌نشینی ..... ۵۴
- توصیه‌هایی به شهروندان برای کمک به ارتقای فرهنگ آپارتمان‌نشینی ..... ۵۷

### بخش پنجم: مهارت‌های آپارتمان‌نشینی

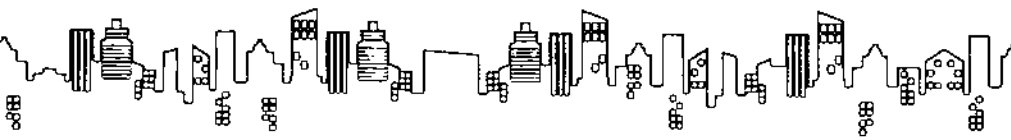
- چینش و تزئین داخلی آپارتمان ..... ۶۱
- توصیه‌های چینش آپارتمان ..... ۶۲
۱. توصیه‌هایی برای درب ورودی ..... ۶۳
۲. توصیه‌هایی برای راهرو ..... ۶۴
۳. توصیه‌هایی برای اتاق نشیمن ..... ۶۵
۴. توصیه‌هایی برای اتاق‌های خوری ..... ۶۷
۵. توصیه‌هایی برای آشپزخانه ..... ۶۸
۶. توصیه‌هایی برای اتاق خواب ..... ۶۹
۷. توصیه‌هایی برای اتاق کودکان ..... ۷۱
۸. توصیه‌هایی برای چینش عمومی آپارتمان ..... ۷۲
- پرورش گیاهان آپارتمانی ..... ۷۴
- انتخاب گیاه آپارتمانی مناسب ..... ۷۵
- تجهیزات نگهداری از گیاهان آپارتمانی ..... ۷۷
- نیازهای گیاهان آپارتمانی ..... ۷۸
۱. نور ..... ۷۸
۲. دما ..... ۸۰
۳. رطوبت ..... ۸۰
۴. تهویه ..... ۸۲
۵. آبیاری ..... ۸۲
۶. نظافت ..... ۸۴
۷. خاک ..... ۸۴
۸. کود ..... ۸۵
۹. تعویض گلدان ..... ۸۶



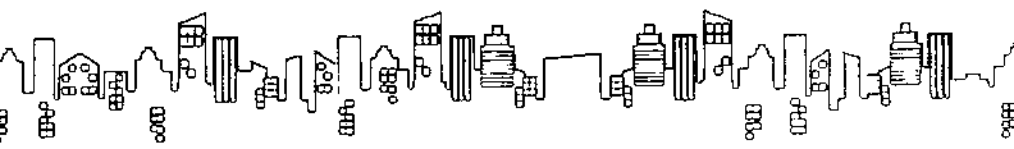
۸۷	تکثیر گیاهان آپارتمانی .....
۸۷	۱. تولید گیاه به روش کاشت بذر .....
۸۹	۲. تکثیر گیاه به روش قلمه زدن .....
۹۱	هرس، اصلاح و مرتب‌سازی گیاهان آپارتمانی .....
۹۳	آفات و بیماری‌های گیاهان آپارتمانی .....
۹۵	مهارت‌های ارتقای ایمنی زندگی در آپارتمان .....
۹۵	۱. ایمنی در برابر مواد شیمیایی .....
۹۶	۲. ایمنی استفاده از وسایل الکتریکی .....
۹۹	۳. ایمنی استفاده از گاز در آپارتمان .....
۱۰۰	۴. ایمنی در برابر آتش‌سوزی .....
۱۰۲	۵. ایمنی در هنگام زمین‌لرزه .....
۱۰۲	۶. ایمنی تأسیسات عمومی آپارتمان .....
۱۱۱	۷. ایمنی کودکان در زندگی آپارتمان‌نشینی .....
۱۱۲	مهارت‌های عمومی آپارتمان‌نشینی .....
۱۱۲	الف. نکاتی درباره انتخاب آپارتمان مناسب .....
۱۱۶	ب. نکاتی درباره فضا‌سازی در آپارتمان .....

## ضمائم

۱۲۱	الف. قانون تملک آپارتمان‌ها .....
۱۲۸	ب. آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها .....
۱۲۸	بخش اول. قسمت‌های مختلف ساختمان .....
۱۲۸	فصل اول: قسمت‌های اختصاصی .....
۱۲۹	فصل دوم: قسمت‌های مشترک .....
۱۳۰	بخش دوم. اداره امور ساختمان .....
۱۳۰	فصل اول: مجمع عمومی .....
۱۳۲	فصل دوم: اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران .....
۱۳۲	فصل سوم: هزینه‌های مشترک .....
۱۳۵	فصل چهارم: حفظ و نگهداری و تعمیر بنا .....
۱۳۶	ج. پرسش‌ها و پاسخ‌های حقوقی پیرامون آپارتمان‌نشینی .....
۱۳۶	درآوردن کفش، جلوی در آپارتمان .....
۱۳۶	خودداری از پرداخت هزینه‌های مشترک ساختمان .....



- ۱۳۷..... دایر کردن دفتر نشریه
- ۱۳۸..... مخالف بودن همسایه‌ها با نصب آسانسور
- ۱۳۹..... برخورد با همسایگانی که حق شارژ خود را نمی‌پردازند
- ۱۴۰..... نوسازی آپارتمان و مخالفت برخی از مالکان
- ۱۴۰..... جبران خسارت ناشی از تقصیر همسایه
- ۱۴۱..... انتخاب مدیرعامل ساختمان
- ۱۴۲..... حدود اختیارات مالکان و مستأجران
- ۱۴۳..... برار گرفتن ملک در طرح
- ۱۴۳..... خودداری از پرداخت مال فروخته شده
- ۱۴۴..... هزینه‌های مربوط به قسمت‌های مشترک
- ۱۴۵..... پرداخت حق شارژ با وجود خالی بودن محل
- ۱۴۵..... امکان استفاده همه مالکان از قسمت‌های مشترک
- ۱۴۷..... خسارتی که در اثر ناساز بودن آسفالت وارد می‌شود
- ۱۴۷..... محاسبه حق شارژ چگونه است؟
- ۱۴۸..... استفاده اختصاصی از پارکینگ
- ۱۴۹..... مشاعات و مشکل پارکینگ
- ۱۵۰..... اتمام اعتبار پروانه ساخت
- ۱۵۰..... مسقف کردن حیات خلوت
- ۱۵۱..... شرایط تغییر مالکیت ملک
- ۱۵۲..... عدم اعتراض به حکم
- ۱۵۲..... مخالفت یکی از مالکان با نوسازی ساختمان
- ۱۵۳..... اختلاف بر سر تصرف در قسمت‌های مشاع
- ۱۵۳..... مشکلات مربوط به پارکینگ
- ۱۵۴..... حق شارژ واحدها و حق انشعاب فاضلاب
- ۱۵۵..... هزینه‌های مشترک مجتمع تجاری
- ۱۵۶..... عدم دسترسی به حیاط آپارتمان
- ۱۵۷..... خودداری از تجدید بنا
- ۱۵۷..... خلاص شدن از دردسر پارک ماشین مزاحم
- ۱۵۹..... فهرست منابع



## پیش‌گفتار:

مسکن از ابتدایی‌ترین نیازهای انسان است که از آغاز آفرینش در پی آن بوده و هست؛ سرپناهی که بتواند آسوده‌خاطر از کار روزانه و در کنار اعضای خانواده در آن بیاسد، تجدید قوا کند و فردی سودمند برای خود و دیگران باشد.<sup>۱</sup> با این حال مسکن برای مردم روزگار ما اهمیتی مضاعف پیدا کرده است؛ چرا که پیامدهای زندگی شهری و انقلاب صنعتی، جسم و جان او را خسته کرده و غوغای کارها و روابط روزانه، نیاز او را به وجود سرابی که مأوا و پناهگاهش باشد، بیشتر کرده است. عاقل از این‌که چنین چیزی ظاهراً با سرشت شهرنشینی در روزگار ما سازگار نیست!

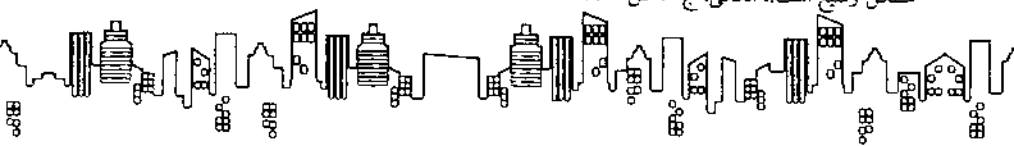
خوب یا بد، اکنون همه ما ناچاریم که از داشتن مسکن مستقل و بزرگ که از نشانه‌های خوشبختی است<sup>۲</sup>، چشم‌پوشیم و به خانه‌های کوچک که

---

۱. به همین جهت است که طبق ماده ۲۵ اعلامیه جهانی حقوق بشر: «هر کس حق دارد سطح زندگی و سلامتی و رفاه خود و خانواده‌اش را از حیث خوراک و مسکن و مراقبت‌های پزشکی و تسکینات لازم اجتماعی تأمین کند...» و نیز طبق ماده ۱۱ میثاق بین‌المللی حقوق اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی: «کشورهای طرف این میثاق، حق هر کس را به داشتن سطح زندگی کافی برای خود و خانواده‌اش شامل خوراک، پوشاک و مسکن کافی، همچنین بهبود مداوم شرایط زندگی به رسمیت می‌شناسند...»

در اصل ۳۱ از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران هم تصریح شده است که: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، به خصوص روستائیان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.»

۲. پیامبر خدا ﷺ فرمود: «مِن سَعَادَةِ الْفَرِيقِ الْمَسْكِنِ الْوَالِيعِ» از خوشبختی‌های انسان مسلمان، داشتن مسکن وسیع است. «الکافی»، ج ۶، ص ۵۲۶.

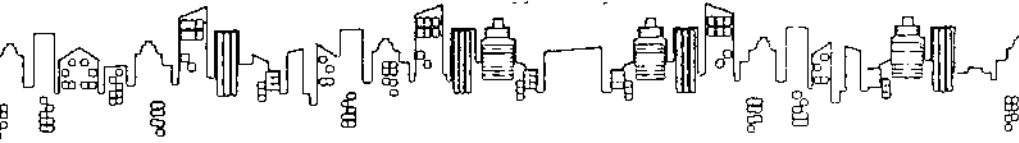


یکی از تیره‌بختی‌های ماست، بسنده نماییم<sup>۱</sup> کمبود زمین و گرانی آن، افزایش جمعیت و تراکم، فزونی گرفتاری‌ها و مشکلات مردم و زمینه‌ها و انگیزه‌های دیگری از این دست، همه ما را مجبور به زندگی در ساختمان‌های بلند مرتبه‌ای کرده است که نمی‌گذارد «چهاردیواری» ما «اختیاری» باشد، و هر چه می‌خواهیم بکنیم و یا هر گونه که می‌خواهیم باشیم.

هر چه از مزایای آپارتمان‌نشینی و مشکلات و مسائل خانه‌های مستقل هم نمی‌توان به آسانی گذشت، اما به هر حال وجه زندگی جمعی و مسائل مرتبط با آن در آپارتمان‌ها بسیار پررنگ‌تر است. اکنون چه باید کرد؟ چگونه می‌توان زیست که آپارتمان ما در همان حال که واحدی از مجموعه‌ای بزرگ و شلوغ است، همچنان «مسکن» ما باقی بماند؛ یعنی محل آرامش، سکونت و فراموش کردن مشکلات روزانه باشد؟

بی‌تردید، رعایت قانون در این زمینه چاره‌ساز است. تدوین مقررات متناسب و کارآمد برای آپارتمان‌نشینی به شرط آشنایی ساکنان و پایبندی عملی آنان به قواعد زندگی جمعی، می‌تواند تا اندازه زیادی از عوارض منفی زندگی در ساختمان‌های بلندمرتبه بکاهد و سیریتی هم‌بستی مسالمت‌آمیز را به ما بچشاند. اگر همه ما بکوشیم آموزش‌های ساده حقوقی را در این باره بپذیریم و در همان حال که بر استفاده از حقوق خود اصرار داریم، مراقب انجام وظایف و تکالیف خود هم باشیم، «مقدمه لازم» برای «سکونت» واقعی فراهم خواهد آمد. به همین دلیل است که در جوامع امروزی قوانین و مقررات خاصی برای تملک آپارتمان‌ها و زندگی در آنها تدوین می‌شود.

۱. امام باقر علیه السلام فرمود: «مِنْ شَقَائِ الْعَيْشِ طَبِيقُ الْمَنْزِلِ، يَكْفِي مِنْ تَبَرُّوْرِيهَا تَنَكُّي مَنْزِلِ اسْتِ». همان.



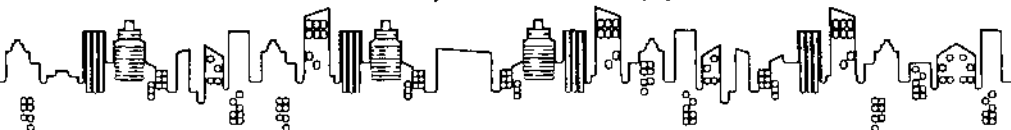


اکنون دوست عزیز ما و نگارنده گران‌قدر این کتاب کوشیده است با بیانی روان، ساده‌ترین و در عین حال کاربردی‌ترین توصیه‌ها را برای حل مسائل رایج آپارتمان‌نشینی ارائه دهد و در این راه تکیه اصلی خود را بر مقررات کنونی کشور نهاده است. چنانکه گفتم چنین تلاش‌هایی هر چه بیشتر شود، آگاهی همگان از بایدها و نبایدها را نیز گسترده‌تر می‌نماید و در نهایت به ما در رسیدن به مقام یک «شهروند خوب» کمک می‌کند. از این رو، اقدام او را به عنوان مصداق «امر به معروف» باید ستود و منتظر برداشتن گام‌های بعدی وی بود. به عنوان یک شهروند حقوق‌دان از ایشان سپاسگزارم. البته یادآوری این نکته را هم ضروری می‌دانم که قانون‌مداری، همان‌گونه که اشاره کردم، تنها «مقدمه لازم» برای رسیدن به مقصدی است که ایشان و همه ما در نظر داریم. هدف بزرگ ما نیازمند برداشتن گام‌های دیگری هم هست و آن، رعایت «اخلاق آپارتمان‌نشینی» است.

اخلاق است که چهره خشک و خشن قانون را نرم و دلپذیر می‌کند. اخلاق است که زندگی مسالمت‌آمیز را به معاشرت محبت‌آمیز تبدیل می‌کند و بالاخره «همسایه‌داری خوب است که شهرت را آباد و عمرها را زیاد می‌کند.»<sup>۱</sup> و این بیش از همه ایرانی‌های مسلمان انتظار می‌رود ای کاش فرصتی بود تا به گوشه‌هایی از تعالیم جان‌پرور دینی درباره همسایه‌داری اشاره می‌شد تا معلوم شود تا چه اندازه به فراگیری این آموزش‌ها و عمل به آن‌ها نیازمندیم، اما در این مجال تنها به یادآوری دو گفتار جامع و گرانمایه بسنده می‌کنیم:

۱. رسول اکرم صلی الله علیه و آله فرمودند: «حق همسایه آن است که اگر از تو کمک خواست کمکش کنی، اگر از تو قرض خواست به او قرض دهی، اگر نیازمند

۱. امام صادق علیه السلام فرمود: حَسَنُ الْجَوَارِ يُعْمَرُ الدِّيَارَ وَ يُزِيدُ فِي الْعِمَارِ. معان.



شد نیازش را برطرف سازی، اگر مصیبتی دید او را دلداری دهی، اگر خیری به او رسید به وی تبریک گویی، اگر بیمار شد به عیادتش روی و وقتی از دنیا رفت، در تشییع جنازه‌اش شرکت کنی و خانه‌ات را بلندتر از خانه او نسازی تا جلوی جریان هوا را بر او بگیری، مگر آن‌که خودش اجازه دهد...»<sup>۱</sup>

۱ امام سجاد علیه السلام نیز در «رسالة حقوق» فرموده‌اند: «... حق همسایه‌ات این است که در غیاب او آبرویش را حفظ کنی و در حضورش او را احترام نهی اگر به او ظلمی شد یاری‌اش رسانی، دنبال عیب‌هایش نباشی، اگر بدی از او دیدی بیوشانی، اگر بدانی نصیحت تو را می‌پذیرد او را در خفا نصیحت کنی، در سختی‌ها یاریش نکنی، از لغزشش درگذری، گنااهش را ببخشی و با او به خوبی و بزرگواری معاشرت کنی»<sup>۲</sup>

برای آقای محمود اسماعیلی، مؤلف محترم که از دانش‌آموختگان مکتب امام صادق (ع) بوده و از حسن اتفاق همام این ناچیز است، و برای همه شما خوانندگان گرمی زندگی‌ای شایسته آرام، خانواده‌ای گرم و همسایگانی قانون‌مدار و خوش‌اخلاق آرزو می‌کنم.

دکتر محسن اسماعیلی

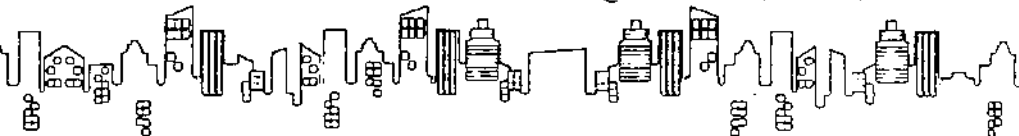
استاد دانشگاه و رئیس دانشکده حقوق

دانشگاه امام صادق علیه السلام

اسفند ۹۰

۱. إِنْ اسْتَفَانَكَ أَغْنَتْهُ وَ إِنْ اسْتَفْرَضَكَ أَعْرَضَتْهُ وَ إِنْ افْتَقَرَ غَدَّتْ عَلَيْهِ وَ إِنْ أَصَابَتْهُ مُصِيبَةٌ غَرِيبَةٌ إِنْ أَصَابَتْهُ خَيْرٌ هَتَّتَهُ وَ إِنْ مَرَضَ غَدَّتْهُ وَ إِنْ مَاتَ أَتَيْتَهُ جِنَازَتَهُ وَ لَاسْتَطِلَّ عَلَيْهِ بِالنِّسَاءِ فَتَحْبُبُ عَنْهُ الرِّيحُ إِلَّا بِإِذْنِهِ...  
 شهید ثانی، مَسْئَلَةُ الْفَوَاقِدِ، ص ۱۰۵.

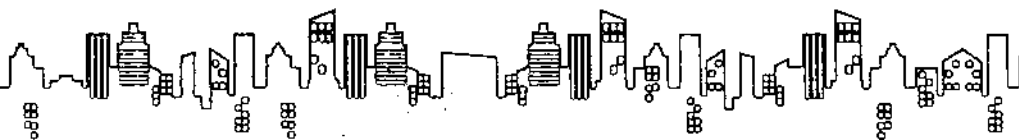
۲. أَمَا حَقٌّ جَارِكٌ فَمَحْفَظَةٌ غَائِبَةٌ وَ إِكْرَامُهُ شَاهِدٌ وَ نُصْرَتُهُ إِذَا كَانَ مَظْلُومًا وَ لَاتَتَّبِعْ لَهُ عَوْرَةَ فَإِنَّ عِلْمَتَ عَلَيْهِ سَوَاءٌ سَفَرَتْهُ عَلَيْهِ وَ إِنْ عِلْمَتَ أَنَّهُ يَتَّبِعُ نَصِيحَتَكَ نَصَحْتَهُ فِيمَا بَيْنَكَ وَ بَيْنَهُ وَ لَاسْتَلْمَهُ عِنْدَ شِدِيدَةِ وَ تَعَلُّبِ عَوْرَتِهِ وَ تَغْفِرْ ذَنْبَهُ وَ تَعَايِرُهُ مَعَاشِرَةَ كَرِيمَةً. شیخ صدوق، خصال، ص ۵۶۹.



## مقدمه:

مسکن به معنای محل سکونت انسان، از دوره‌های نخستین زندگی بشر در کرهٔ خاکی تا به امروز، تغییر و تحول فراوانی را شاهد بوده است؛ غار قدیمی‌ترین مسکن انسان بود که مادر مهربان طبیعت به رایگان در اختیار او قرار می‌داد. کارایی این قدیمی‌ترین نوع مسکن انسان در حد حفظ او از عوارض طبیعی، چون سرما یا گرمای شدید، حیوانات وحشی، برف و باران بود. اما به مرور و هم‌زمان با رشد علمی انسان و چیرگی بیشتر او بر طبیعت، نیازهایش توسعه یافت و در پی آن الگوی مسکن نیز متحول شد؛ انسان برای دستیابی به زندگی بهتر از غارها خارج شد و با استفاده از مصالح موجود در طبیعت (مانند سنگ، خاک و اجزای مختلف درختان) به خانه‌سازی روی آورد. به تدریج خانه‌های انسان محکم‌تر و بعد زیباتر و خصوصی‌تر شد که قطعاً این خانه‌ها کارایی به مراتب بیشتری نسبت به خانه‌های قدیمی‌تر داشت و نیازهای متنوع‌تری را تأمین می‌کرد.

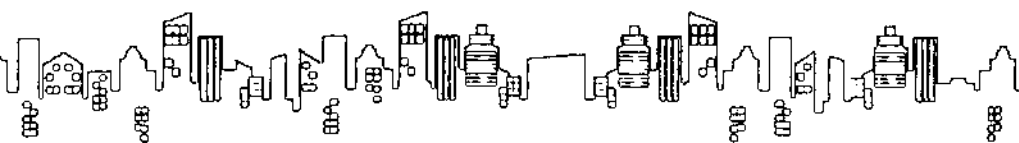
پیشی گرفتن جمعیت شهرها از مساحت قابل سکونت آن، منجر به گرانی زمین و توسعهٔ شهرها در ارتفاع و پیدایش پدیدهٔ آپارتمان‌نشینی



شد. گرچه سابقه آپارتمان‌نشینی در کشور ما از نیم قرن تجاوز نمی‌کند، ولی در واقع جهان باستان نیز با مقوله بلندمرتبه‌سازی آشنا بوده است؛ در مناطقی از روم باستان مردم بناهایی می‌ساختند که طبقه هم‌کف آن کاملاً سنگی، ولی طبقات فوقانی، ساخته شده از چوب و ارتفاع آن به اندازه یک برج بیست طبقه امروزی بود. در سده‌های سیزده و چهارده نیز در شهرهای بزرگ اروپا مانند لندن خانه‌های سه یا چهار طبقه وجود داشته است.

قدیمی‌ترین مجتمع مسکونی تاریخ در سال ۱۸۴۸ میلادی در فرانسه و برای اسکان چهارصد خانوادگی کارگری راه‌اندازی شد که البته مجتمع مجلل و مدرنی نبود. بهانه پیدایش این نخستین تجربه آپارتمان‌نشینی انسان، صرفه‌جویی در هزینه‌های واحدهای صنعتی بود؛ کارخانه‌داران برای حذف هزینه‌های رفت‌وآمد کارگران به کارخانه‌ها کوشیدند که ایشان را در نزدیکی کارخانه‌ها سکونت دهند. ولی نمونه آمریکایی آن که نیم قرن بعد در شیکاگو راه افتاد، اولین نمونه ساختمان بلندمرتبه مدرن و مجلل بود که با اسکلت فولادی ساخته شد و در واقع نقطه عطفی در تاریخ ساختمان‌سازی بشر بود.

آپارتمان، خانه‌ای واقع در یک ساختمان چندطبقه و شامل چند خانه در کنار هم و در قلمرو همسایگی یکدیگر است؛ به گونه‌ای که از برخی خدمات و فضاهای عمومی به صورت مشترک استفاده می‌شود. گرچه قانون ما درباره تعریف آپارتمان ساکت مانده است، ولی در اصطلاح آپارتمان یک واحد مستقل واقع در ساختمانی چندطبقه است که از آن



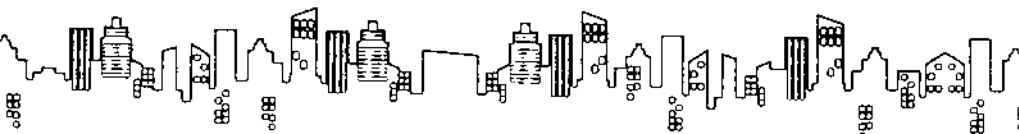
برای سکونت یا کسب و کار استفاده می‌شود. آپارتمان‌ها تأسیسات و امکانات مدرن و مجهزی دارند که لوازم آرامش و راحتی ساکنان را در این فضای محدود فراهم می‌آورند. در واقع مهم‌ترین ویژگی آپارتمان به عنوان مسکن، فراهم‌سازی امکانات فراوان در فضای محدود است.

در کشور ما پدیده آپارتمان‌نشینی قدمتی حدود پنجاه ساله دارد؛ پدیده‌ای که از پایتخت شروع شد، ولی امروزه تمام گستره جغرافیایی کشور را فرا گرفته است. قدیمی‌ترین مجموعه آپارتمان‌های تهران در بهجت‌آباد، چهارصد دستگاه و نازی‌آباد ایجاد شد و بعد از آن شهرک‌های آس.ب، آبادان و اکباتان به این پدیده توسعه داد؛ البته تاریخ بلندمرتبه‌سازی در ایران، قدیمی‌تر از تاریخ انبوه‌سازی مسکن است. کما اینکه حدود سال‌های ۱۳۱۳ تا ۱۳۲۸ ساختمانی ده طبقه و دارای آسانسور در تهران ساخته شد و نیز در سال ۱۳۴۰ ساختمان پلاسکو با شانزده طبقه در تقاطع خیابان‌های فردوسی و جمهوری فعلی افتتاح شد.

مشکل افزایش جمعیت سبب نیاز به مسکن انبوه و جدید شد و به تدریج خانه‌باغ‌های قدیمی با آن اتاق‌های ساده و صمیمی در چهار طرف حیاطی که با یک حوض بزرگ و باغچه‌های زیبا تزئین شده بود، جای خود را به مجتمع‌های مسکونی چندین واحدی داد.

گرچه این واحدها در مساحت‌های مختلف و با نقشه‌های متنوع از انواع امکانات و تکنولوژی مدرن بهره‌مند بودند، اما هیچ نشانه‌ای از صمیمیت خانه‌باغ‌های قدیمی را در خود نداشتند.

به هر حال خانه‌های ویلایی را غیر از خاطرات کودکی فقط می‌توان در شهرستان‌های کوچک یا برخی از مناطق متمول شهر سراغ



گرفت و بی‌اغراق در کلان‌شهرها اکثریت غالب مردم آپارتمان‌نشین هستند؛ یعنی اکثریت غالب مردم نیاز دارند که با ابعاد مختلف این سبک سکونت آشنا باشند و از قوانین، فرهنگ و مهارت‌های آپارتمان‌نشینی آگاهی داشته باشند.

مندان منابع بسنده و پاسخ‌گو در این باره، در مقابل آن ضرورت پیش‌گفته، نگارنده را واداشت که به تدوین کتابی در این موضوع اقدام کند. به جرات می‌توان کتاب حاضر را از لحاظ فراگیری مطالب و به عنوان یک دست‌نامه لازم و کافی برای شهروندان آپارتمان‌نشین منحصر به فرد تلقی کرد. ولی ادعای اصلی کتاب این است که می‌کوشد نقطه آغاز و قدم اول را در این عرصه به خود اختصاص دهد و منتظر بماند که از رهگذر نقد مخاطبان فرهیخته و همدلی خوانندگان ارجمند، گام‌های بعدی، شایسته‌تر برداشته شود.

نکته نظرات تکمیلی و انتقادی شما در این موضوع مهم‌ترین پاداش این قدم اول خواهد بود، بنابراین از طریق تارنامه [m\\_esmaeely@yahoo.com](mailto:m_esmaeely@yahoo.com) به ما فرصت هم‌فکری با خود را بدهید.

محمود اسماعیلی

