



قوانین ناایمن!

در آتش گرفتن و تخریب ساختمان‌ها، هم نقص قانون داریم هم نقص اجرا

آتش که به پنجره‌ها و در و دیوار ساختمان شلعه می‌کشد، کمتر کسی است که حادثهٔ ساختمان پلاسکورا به یاد نیاورد. ساختمان‌هایی که ۲۰ دی ۹۵ بعد از سه ساعت سوختن در آتش فرو ریخت. این در حالی بود که گفته مدیران شهری این ساختمان نزدیک به ۴۰ بار آخطار گرفته بود، اما توجهی به اعلام خطر‌ها نشده و سرانجام به دلیل بی‌توجهی به مسائل ایمنی فرو ریخت و چند ده خانواده عزادار شدند. پس از پلاسکو بود که نگاه مدیران به ساختمان‌های ناایمن و پر خطر جدی‌تر شد و بر آن شدند تا این ساختمان‌های قدیمی و فرسوده را هر چه سریع‌تر پلمب و بازسازی کنند. اما حادثهٔ کلینیک سینما اطهر بار دیگر این زخم کهنه را باز کرد تا نشان دهد مدیران

و ناظران بر اجرای قوانین آنطور که باید در اجرای این سیاست موفق نبوده‌اند. البته که این حادثه تنها حادثه‌ای نبود که پس از پلاسکو ناتوانی مدیریت شهری را نمایان کرد. حوادثی چون آتش‌سوزی انبار پلاستیک بهشت زهرا، آتش‌سوزی مجتمعی در چیتگر، آتش در یک مجتمع تجاری در جنت آباد، آتش‌سوزی در انبار کالا در لاله‌زار، آتش‌سوزی در کارگاه نیمه‌کاره در شرقی، جان‌باختن چهار نفر در آتش‌سوزی خیابان اجاره‌دار و نابودی ۱۲ باب مغازه در بازار ستارخان فقط تعداد محدودی از حوادث یکسال اخیر بوده که هر کدام به راحتی فراموش شد و صرفاً با بیان علت و اذعان به نداشتن ایمنی در بسیاری از ساختمان‌های پایتخت از کنار آن گذشتند.

اما آنچه در این دست حوادث توجه‌ها را به خود جلب می‌کند، تذکرهای متعدد آتش‌نشانی به این مجتمع‌ها و اماکن در رابطه با نبود ایمنی است. سینما اطهر نیز به گفته مدیران تاکنون چهار بار آخطار گرفته بود، اما کم‌توجهی به این آخطارها بار دیگر حادثه‌ای جانسوز را رقم زد. حادثه‌ای که جان ۱۹ نفر را گرفت! با این حال آنچه اکنون مورد پرسش افکار عمومی قرار دارد، این است که چرا مدیریت شهری و سازمان‌های مسئول چون شهرداری و آتش‌نشانی نمی‌توانند از انجام فعالیت در این اماکن جلوگیری کنند؟ اما بد نیست قبل از رسیدن به پاسخ این سؤال برخی از آمار و مسائل دیگر را هم بررسی کنیم.

وجود ۲۶ هزار ساختمان ناایمن در پایتخت

براساس بررسی‌های انجام شده توسط مدیریت شهری در کلانشهر تهران، تاکنون ۲۶ هزار ساختمان ناایمن در سطح شهر شناسایی شده‌اند که در این میان ۴۳۰ مورد آن جز ساختمان پرخطر بوده که به گفته مدیران، ابلاغیه‌های لازم برای آن‌ها ارسال شده است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد، بیشترین تعداد ساختمان‌های ناایمن در مناطق ۱۱ و ۱۲ وجود دارد. این مناطق جزو مناطق قدیمی هستند که بیشترین میزان سکونت و ساختمان‌سازی از گذشته در این مناطق وجود داشته و از سوی دیگر تعداد زیادی ساختمان‌های بلندمرتبه در این محدوده‌ها موجود است.

به گفته زهرا نژادبهرام، عضو هیئت رئیسه شورای شهر تهران تذکرات جدی از سوی شهرداری در چندین مرحله به این ساختمان‌ها داده شده‌است که بخشی از آنها اقدام به ایمن‌سازی و در بخشی دیگر این اقدامات انجام نگرفته‌است. و شهرداری مجبور به پلمب آنها شده‌است؛ ساختمان‌ها به دلایل مختلف ناایمن هستند. بر اساس بنده ۱۴ ماده ۵۵ شهرداری‌ها، شهرداری باید برای مقابله با سیل و حریق ورود پیدا کند. این قانون برای سال ۱۳۳۲ تدوین شده‌است که اکنون در این راستا با مشکلات متعدد مواجه هستیم! از اظهارات عضو شورای شهر تهران مشخص است قانونی که ناظر بر ایمنی ساختمان‌های شهر است حدود ۶۷ سال از عمرش می‌گذرد و پرواضح است که این قانون با خلأهایی مواجه است.

حفاظت از ایمنی مردم با قانون نیم قرن پیش!

بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری البته در سال ۱۳۴۵ مورد بازنگری قرار گرفت و بدون آنکه تغییرات خاصی در متن اولیه آن ایجاد شود، شرح وظایف‌های جدید در خصوص ایمن‌سازی را به شهرداری واگذار کرد. در متن اصلاح شده این بخش آمده است: «اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان‌ها و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارت ساکنان شهرها باشد».

اما در اصلاح سال ۱۳۴۵ تبصره‌ای جدید به این بند اضافه شد که طبق آن «در تمامی موارد مربوط به رفع خطر از بناها و... و رفع مزاحمت‌های مندرج در ماده فوق، شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکان یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت‌دار متناسبی صادر می‌نماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود، شهرداری را آسا با مراقبت مأموران خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی ۱۵ خسارت از طرف دریافت خواهد کرد. مقررات فوق شامل تمامی اماکن عمومی مانند سینماها، گرمابه‌ها، مهمانخانه‌ها، دکاکین، قهوه‌خانه‌ها، کافه رستوران‌ها، پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد مراجعه عمومی است، نیز می‌باشد».

براساس این اصلاحیه شهرداری ملزم شده که اگر با بی‌توجهی مالک به آخطارهایش مواجه شد، مستقیماً به موضوع ورود کرده و ضمن جریمه مالک اقدام به ایمن‌سازی محل کند. البته طبق این قانون موارد نقض ایمنی که نیازمند ورود شهرداری به موضوع است، مشخص شده و معلوم نیست که آیا به جز «رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان‌ها و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارت ساکنان شهرها باشد» شهرداری در مواردی مانند آنچه در کلینیک سینما رخ داده نیز مجاز به ورود است یا خیر؟

خلأ ضابط قضایی در اجرای قوانین

به گفته مدیران سازمان آتش‌نشانی، شهرداری و آتش‌نشانی توانایی لازم برای پلمب اماکن ناایمن را ندارند. درباره حادثه سینما اطهر به گفته محسن هاشمی رئیس شورای شهر تهران، طی سال ۹۴ به این ساختمان دستورالعمل آتش‌نشانی داده شده و در سال ۹۶ مجدداً آخطار از سوی سازمان آتش‌نشانی داده شده که اجرای این دستورالعمل انجام نگرفته است. همچنین برای بار سوم در سال ۹۷ از سوی منطقه آخطار گرفته که نهایتاً در سال ۹۸ کار خود را شروع کرد. در سال ۹۸ گویا سیستم اعلام حریق در این ساختمان نصب شده ولی پایش و رصد کرده‌ایم و سازمان آتش‌نشانی برای نشده بود، اما پیشرفت داشته است. همچنین اطفای حریقش در حال نصب بوده که تکمیل در این باره، مهدی داوری، مدیرعامل سازمان آتش‌نشانی، نیز اظهار کرد: «این ساختمان را طی سال‌های گذشته پایش و رصد کرده‌ایم و سازمان آتش‌نشانی برای اولین بار در سال ۹۴ سراغ این ساختمان رفته و از آنجا بازدید کرده و اقدامات لازم را در قالب دستورالعمل ایمنی به ساختمان ارائه شده است. در سال ۹۶ و ۹۷ هم از این ساختمان بازدید کردیم و در سال ۹۸ مالکان ابلاغ کردیم در شرایط ناایمن هر اتفاقی بیفتد مسئولیتش با خود شماس‌ت، قانونی که به سازمان آتش‌نشانی اختیار دهد خودش به دلیل عدم ایمنی ساختمانی را تعطیل کند و وجود ندارد و ما ضابط قضایی نیستیم».

بازنگری قوانین همچنان معطل اصلاحات است

در سال ۹۳ یک لایحه در دولت تحت عنوان لایحه قانون مدیریت یکپارچه ایمنی شهری و روستایی در دستور کار قرار گرفت که در ذیل آن امکن جریمه آنی ساختمان‌های متخلف و ناایمن وجود داشت. در این زمینه هیئت دولت، وزارت کشور را موظف کرد تا این لایحه را تدوین کرده و کامل کند که تا این لحظه این قانون جامع به جایی نرسیده‌است. این قانون تاکنون دو مرتبه اصلاح و به هیئت دولت فرستاده شده و هر دو مرتبه به علت کامل نبودن عودت داده شده‌است. نکته حائز اهمیت درباره این لایحه این است که به صراحت در آن آمده: «در صورت تشخیص مستحذات ناایمن، مدیریت اجرایی ایمنی ابتدا نسبت به صدور آخطار کتبی همراه با دلایل موارد ناایمن به مالک و بهره‌بردار اقدام و در صورت عدم توجه، موضوع را از طریق جراید و رسانه‌های محلی اطلاع‌رسانی و در صورت عدم رفع موارد ناایمن با درخواست مدیریت اجرایی، نیروی انتظامی نسبت به پلمب تصرف ناایمن اقدام نماید. رفع پلمب منوط به رفع موارد ناایمن، پرداخت جریمه و هزینه‌های تحمیل شده به مدیریت اجرایی ایمنی می‌باشد. مدیریت اجرایی موظف است کل مبالغ در یافتی را هزینه توسعه آموزش و تجهیزات ایمنی نماید».

گفتنی است، این لایحه از کمیسیون کلانشهرها به کمیسیون اجتماعی وزارت کشور ارسال شده که این کمیسیون از اساس مسئله را زیر سؤال برده و همچنان درگیر و دار امورات اداری پس از شش سال به نتیجه نرسیده و هنوز به مجلس ارسال نشده‌است.

شهرداری رأسمی‌تواند پلمب کند



مرتضی طلایی، عضو سابق شورای اسلامی شهر تهران معتقد است: «طبق قانون، شهرداری اختیار دارد پس از آخطار دادن، ساختمان‌های ناایمن را پلمب کند، اما متأسفانه اراده‌ای در برخورد با ساختمان‌های غیراستاندارد وجود ندارد. به نظر من شهرداری پس از آخطار سوم باید دستور پلمب را صادر کند و پای آن بایستد و در این مسیر حتی اگر لازم بود از مقام قضایی استفاده کند».

به گفته طلایی: «درست است که شهرداری ضابط قضایی نیست، اما پلیس انتظامی در اختیار او قرار دارد و کمیسیون ماده ۱۰۰ هم می‌تواند در مقام قاضی عمل کند و حکم دهد؛ بنابراین از این راه‌ها می‌تواند پس از آخطار اگر مالکی دستورات را اجرا نکرد، ساختمان را پلمب کند این کار به عنوان عامل بازدارنده نقش مؤثری دارد».

عضو سابق شورای شهر تهران بر این باور است که: «مجلس مادر گیر قوانین زائد، خنثی، دست و پا گیر فراوانی است به همین دلیل یکی از پیشنهادات من به ریاست مجلس شورای اسلامی این است که کار گروه‌هایی را برای اصلاح قوانین تشکیل دهد. در این میان به‌روزرسانی قوانین مدیریت شهری باید در اولویت قرار گیرد تا مشکلات شهری از جمله ساختمان‌های ناایمن حل شود، اگر چه در آتش‌سوزی کلینیک سینا اطهر هم وزارت بهداشت و درمان، هم شهرداری و هم مجلس شورای اسلامی مقصر هستند و هر سه باید بازبینی کنند».

اختیارات مدیر ساختمان در قبال افرادی که حق شارژ نمی‌دهند

افزایش جمعیت و ساختمان‌هایی که سر به فلک کشیده‌اند، امروز مضطربت متفاوتی را ایجاد کرده‌اند. یکی از این موارد مدیریت ساختمان‌های چند طبقه است. معمولاً این ساختمان‌ها برای مدیریت امور مختلف یک مدیر انتخاب می‌کنند. از سویی تمامی ساکنان این ساختمان‌ها موظف هستند برای اداره ساختمان ماهانه هزینه‌ای را تحت‌عنوان حق شارژ پرداخت کنند، اما معمولاً پیش آمده که برخی مدیران در دریافت حق شارژ از برخی واحدها یا ساکنان با مشکل مواجه می‌شوند. در این باره خوب است بدانید: مطابق ماده ۱۰ مکرر (اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۷/۱) قانون تملک آپارتمان‌ها، در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه یا ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هر گاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیئت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، برق، گاز و... به او خودداری کنند و در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید، اداره ثبت محل وقوع آپارتمان بـه تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

ساکنان طبقه همکف باید هزینه تعمیر آسانسور را پرداخت کنند

یکی از سؤالاتی که همواره درمورد ساختمان‌های مسکونی پیش می‌آید، این است که آیا ساکن طبقه اول باید هزینه تعمیر آسانسور را پرداخت کند یا از پرداخت این هزینه معاف است؟

در پاسخ به این سؤال باید گفت که در قسمت آخر ماده ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها گفته شده پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار بگیرد یا بگیرد الزامی است، البته در مواردی که هزینه‌های آسانسور تفکیک شده نسبت به کل هزینه‌های ساختمان باشد، موضوع به نحو دیگری است، اما ممکن است این سؤال پیش بیاید که آیا هزینه ماهانه تعمیرات آسانسور شامل حال افرادی که در طبقه همکف ساکن هستند، هم می‌شود یا آنها معاف هستند؟

اگر هزینه‌های آسانسور در شارژ به صورت سرفصلی جدا آورده نشده باشد، مالک طبقه اول به هیچ عنوان نمی‌تواند از پرداخت هزینه‌های تعمیر آسانسور خودداری کند، ولو اینکه از آسانسور استفاده نکند، زیرا اولاً هزینه تعمیر آسانسور نباید بطور مجزا و مستقل، از یک‌تک واحدها اخذ شود، بلکه از محل صندوق ساختمان باید پرداخت شود؛ همچنین آسانسور یا هر تأسیسات دیگری که در ساختمان نصب و تعبیه شده، جزو منصوبات ساختمان است و هزینه‌های تعمیر و نگهداری آنها به عهده مدیر ساختمان است. همچنین، قسمت آخر ماده ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها می‌گوید پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار بگیرد یا بگیرد الزامی است. گاهی اوقات ممکن است هزینه‌های آسانسور تفکیک شده نسبت به کل هزینه‌های ساختمان باشد که در این صورت ساکنان در مجمع عمومی می‌توانند فرمول یا روش خاصی برای تقسیم هزینه‌های آسانسور تعیین کنند.

بازسازی سختمان چه شرایطی دارد؟

ساختمان فرسوده، بدون موافقت اقلیت واحدها هم قابل بازسازی می‌باشد و در ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها به این موضوع اشاره شده است. مطابق با این ماده قانونی «در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی را تجدید بنای آن موافقت نیاشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند بر اساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند، نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام کنند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است، از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند، در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی یا به درخواست مدیر یا هیئت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.» براساس این ماده چنانچه به تشخیص و تأیید کارشناسان رسمی دادگستری ادامه زندگی در ساختمان، موجب ضرر و زیان باشد، دادگاه حکم به بازسازی و نوسازی ساختمان را می‌دهد.

نظر کارشناس

قوانین برای پلمب اماکن ناایمن کافی نیستند



ورود غیرقانونی شکایت هم بکند. حالا تصور کنیم که اصلاً همین اتفاق هم افتاد. ما در تهران هزاران ساختمان ناایمن داریم، چطور می‌شود در تمام اینها شخصاً شهرداری وارد ملک خصوصی شده و بگوید برای ایمن‌سازی آمده‌ایم؟ حالا اصلاً نظارت چگونه خواهد بود... اینها عملاً شدنی نیست، درحالی‌که می‌توان با یک قانون خوب تمام این موارد را اصلاح کرد. قدیری با تأکید بر اینکه در این زمینه نیازمند به‌روزرسانی و کارآمدسازی قانون هستیم، تصریح کرد: ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها بسیار ضعیف است و با اتکا به آن نمی‌توان اقدام خاصی انجام داد. طبق این ماده اگر مالک اقدامی انجام نداد، شهرداری باید خود به رفع نواقص بپردازد و در آینده از مالک هزینه را دریافت کند و عملاً زمانی که قصد ملزم کردن مراکز به رفع نواقص می‌کنیم از سوی آنها تمسخر شده و گاهی اوقات نیز از مرکز اخراج می‌شویم.

محمود قدیری، معاون پیشگیری سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری تهران درباره اینکه چرا آتش‌نشانی و شهرداری صرفاً به آخطار دادن بسنده می‌کنند، اظهار داشت: ملاک عمل ما بند ۱۴ از ماده ۵۵ قانون شهرداری‌هاست که بیشتر از نیم قرن پیش تصویب شده و در آن گفته شده که اگر ناودان، بالکن، دیوار شکسته و چاه و چاله و مواردی از این دست در شهر وجود دارد، ابتدا به مالک تذکر داده و پس از آن شهرداری خود وارد موضوع شود و مشکل ایمنی را حل کند. حالا موضوعی که اینجا مطرح است، بحث همین قانون است که چقدر قابلیت اجرا داشته و با شرایط امروز همخوانی دارد. به گفته قدیری، فرض بگیریم که طبق همین بخش از قانون که هیچ اشاره مستقیمی هم به موارد نقض ایمنی مشابه آنچه در کلینیک سینا اطهر وجود داشت، نکرده است، شهرداری باید مستقیماً وارد شده و مشکلات مربوط به ایمنی را رفع کند. این یعنی چند نفر بلند شوند و وارد ملک خصوصی مردم شوند و آنجا را ایمن کنند؟ آیا چنین چیزی ممکن است؟ اصلاً مگر می‌شود اینطور وارد جایی شد و مالک هم چیزی نگوید، درحالی‌که می‌تواند به اتهام