

منشور شهروندی سبحان

بنام خدا

با سلام

از اینکه مجتمع زیبای سبحان را بعنوان محل سکونت خود و خانواده محترمتان برگزیده اید و عضوی از خانواده بزرگ سبحان قیطره گشته اید، خرسندیم. همانگونه که مستحضرید، این مجموعه با ویژگیهای منحصر بفرد و برگزیده خود در شمال تهران، محل سکونت حدود یکهزار خانوار از شهروندان فرهیخته تهرانی می باشد. بمنظور ارتقاء و تعالی رفاه ساکنین و رعایت حسن همجواری و در راستای اجرای ماده ۳۶ اساسنامه مجتمع، گزیده ای از قوانین مجتمع مسکونی سبحان ذیلا به اطلاع می رسد، خواهشمند است با مطالعه نسخه کامل اساسنامه مجتمع و آیین نامه های مربوطه درج شده در سایت مجتمع به آدرس www.sobhan12.com و رعایت کامل قوانین، مدیریت مجتمع را در ارائه خدمات بهتر که متضمن رعایت مصالح همه ساکنین است یاری فرمایید.

• شماره حساب های شارژ مجتمع:

شماره حساب ۸۰۰۶۶۶۶۶۰۰۱-۲۱۹ بانک اقتصاد نوین-شعبه اندرزگو بنام مجتمع مسکونی سبحان قیطره

شماره حساب ۱۲۷۴۳۳۳۸۰ بانک تجارت- بنام مجتمع مسکونی سبحان قیطره (قابلیت پرداخت با شناسه واریز درج شده در فیش شارژ ماهانه واحد)

امکان پرداخت اینترنتی از طریق درگاه الکترونیکی سایت مجتمع www.sobhan12.com نیز بهسبب سهولت فراهم می باشد.

مراجعه به واحد حسابداری واقع در ساختمان کلاه فرنگی هر روز از ساعت ۹ الی ۱۳ (غیر از پنجشنبه ها و روزهای تعطیل) میسر میباشد.

در صورت سوال و یا بروز هرگونه اشکال لطفا آن را از طریق واتساپ به شماره ۰۹۰۲۲۲۱۹۸۴۹ واحد حسابداری مجتمع اعلام فرمائید.

جهت اطلاع از آخرین اخبار و اطلاعیه های مجتمع لطفا شماره واحد خود را به واتساپ شماره ۰۹۰۲۲۲۱۹۸۴۹ ارسال فرمائید.

• عضویت در کانال تلگرامی اطلاع رسانی مجتمع: @sobhancomplex

• شماره های تماس مجتمع:

مدیریت (اجرایی - معاونت - مالی): ۹۷-۲۲۶۸۲۷۹۶

خدمات فنی داخلی: ۲۲۶۸۱۵۴۰

تاسیسات: موتورخانه ۱ (بلوکهای L, K, H, A): ۲۲۶۸۲۸۰۱

موتورخانه ۲ (بلوکهای A, B, C, D): ۲۲۶۸۲۸۰۲

موتورخانه ۳ (بلوکهای E, F, G): ۲۲۶۸۲۸۰۳

نگهبانی و حراست: ۵۵-۲۶۴۵۷۰۵۳ و داخلی لابی ها طبق لیست اعلامی

ماده ۳۶ - منشور شهروندی سبحان:

مجموعه ای از قواعد و مقررات آمره و لازم الاجرا این اساسنامه به انضمام آئین نامه ها و مصوبات هیئت مدیره تحت عنوان منشور شهروندی سبحان توسط هیئت مدیره منتشر و به اطلاع عموم میرسد. این منشور در بدو ورود همسایگان جدید به ایشان ابلاغ میگردد. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ

۹۷/۴/۲۲

منشور شهروندی سبحان

موادی از فصل چهارم اساسنامه: مقررات مالی

ماده ۲۵) مقررات مالی مجتمع به شرح ذیل است:

۱۴ - ۲۵ - چگونگی و نحوه پرداخت شارژ ماهیانه :

۱- هر واحد موظف است ماهیانه شارژ خود را به حساب بانکی اعلام شده از جانب هیات مدیره واریز و فیش آنرا تحویل و رسید دریافت دارد.

۲- زمان پرداخت شارژ هر ماه ۵ روز اول همان ماه می باشد.

۳- کلیه مالکین و ساکنین به منظور همکاری با هیئت مدیره و رفاه ساکنین مجتمع شارژ خود را حتما باید در زمان تعیین شده بند ۲ مذکور پرداخت نمایند.

۱۵ - ۲۵ - در صورت عدم پرداخت به موقع شارژ ماهیانه و سایر بدهیها اعم از شارژ و جرائم مصوب و غیره ، هیئت مدیره موظف است با انجام اقدامات زیر نسبت به وصول آن اقدام نماید. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

الف - تذکر کتبی در صورت به تعویق افتادن بیش از یکماه شارژ ماهیانه.

ب - توقف ارائه خدمات عمومی از قبیل توقف ارائه خدمات نامه رسانی و لابی من ها و پرسنل خدمات یک هفته پس از تذکر کتبی (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

ج- ارسال اظهارنامه قانونی با ذکر مبلغ بدهی به اضافه هزینه هایی که در این رابطه به مجتمع تحمیل می گردد(به تشخیص هیات مدیره)

د- منع استفاده از خدمات و امکانات عمومی مانند تهویه مطبوع و آب گرم، گاز ، برق و ممانعت از ورود اتومبیلهای فاقد مجوز عبور و مهمان واحد مربوطه به محل مجتمع و غیره (ده روز بعد از ابلاغ اظهارنامه قانونی) همچنین مدیریت میتواند نام مالک و یا ساکنین واحد بدهکار را پس از مجلت مزبور در تابلو اعلانات نیز اعلام نماید . (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

ه- در صورتیکه استفاده کننده . یا مالک یا مستأجر همچنان اقدام به تسویه حساب ننمایند هیات مدیره جهت وصول مطالبات مجتمع می تواند به استناد تبصره ۱۰ ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمانها از طریق مراجع ثبتی و قضایی نسبت به صدور اجرائیه اقدام کند و کلیه هزینه های اضافی در این رابطه به عهده شخص متخلف خواهد بود.

و- مدیر اجرایی مجاز است خدمات آب گرم و گرمایشی و سرمایشی و سایر خدمات واحدهای بدهکار منجمله تگ ورود و خروج و همچنین متخلف ساختمانی و سایر موارد تخلف (موضوع ماده ۲۶ اساسنامه) را با اخطار کتبی قطع نماید. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۸/۴/۲۱)

۱۶ - ۲۵ - تاخیر در پرداخت شارژ ماهیانه و سایر بدهیها و جرائم هر واحد بیش از یک ماه، موجب افزایش ۳ درصد جریمه دیر کرد به ازاء هر ماه نسبت به مبلغ بدهی تعیین می گردد که بدهکار ملزم به پرداخت آن می باشد. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

تبصره ۳۵: در هر حال مدیر اجرائی یا هیات مدیره موظف است به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت مراجع قضایی نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نماید.

منشور شهروندی سبحان

موادی از فصل پنجم اساسنامه: حقوق و وظایف مالکین قسمت های اختصاصی و طرز استفاده از آن

ماده ۲۶) وظایف مالکین

مالک هر واحد حق استفاده کامل از آن واحد را دارد و بنا به میل و سلیقه خود می تواند قسمت هائی را که در اختیار دارد مورد استفاده شخصی قرار بدهد مشروط بر اینکه به حقوق سایر مالکین و یا منافع آنان لطمه ای وارد نیابد و اقدامی نکند که به استحکام ساختمان و یا حفظ وضعیت و هماهنگی آن صدمه ای وارد شود.

بر اساس قوانین جاری کشور حدود و اختیارات و حقوق وظایف مالکین نسبت به قسمت های اختصاصی به شرح ذیل خلاصه می شود:

۱ - ۲۶ - مالک هر واحد میتواند با اخذ مجوز از مدیر اجرائی ، تغییرات ساختمانی مجاز انجام دهد مشروط به رعایت مقررات ماده ۲۹ اساسنامه و بند های ذیل آن (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲ - ۲۶ - هر گونه تغییر در اسکلت ساختمان و دیوارهای مشترک و نمای خارجی و حتی تغییر رنگ نما مجاز نبوده و در صورت ضرورت با تصویب لااقل چهار پنجم مالکان در مجمع عمومی امکان پذیر است و در چنین مواردی پس از تصویب مجمع ، تغییرات می بایستی تحت نظارت و مسئولیت مهندس و یا معمار منتخب هیات مدیره صورت گیرد.

۳ - ۲۶ - مالکین آپارتمان ها حق ندارند وضع بالکن ها ، پنجره ها ، نرده جلوی پنجره ها ، دریهای خارجی و به طور کلی آنچه که از خارج دیده می شود را تغییر دهند. جنس، رنگ و شکل این قسمت ها را نمی توان بدون تصمیم مجمع عمومی مالکین تغییر داد.

۴ - ۲۶ - کلیه آپارتمان ها به منظور سکونت مورد استفاده بوده و مالکین متعهد هستند از ایجاد مراکز کار و تجارت در محل آپارتمان های خود به هر شکل خودداری نمایند. هیات مدیره حق دارد در این موارد از طریق مراجع قانونی اقدام کند و رفع استفاده نامطلوب را بخواهد. در صورت وقوع وضع اضطراری از قبیل آتش سوزی ، نشستی گاز، ترکیدگی لوله ، گرفتگی فاضلاب و یا سایر موارد مشابه که باعث وارد آمدن خسارت به املاک مجاور و یا مشاعات گردد. مدیریت با کسب مجوز از مالک و یا ساکن و یا نماینده آنان اقدام به ورود به ملک مورد نظر و رفع عیب یا خطر خواهد نمود. بدیهی است در صورتی که تحمیل خسارات ، ناشی از ملک ساکن مورد نظر باشد، کلیه هزینه های رفع نقص و خطر به عهده ساکن یا مالک مزبور می باشد. | در صورتی که کسب مجوز ورود به هر دلیل میسر نباشد و در اثر وقوع موارد فوق، خطر احتمال بروز به املاک مجاور و یا مشاعات وجود داشته باشد مدیریت می تواند با تهیه صورتجلسه که حداقل به امضاء سه نفر از افراد زیر رسیده باشد اقدام به ورود به ملک مورد نظر و رفع خطر نماید. امضاء اول : یکی از اعضای هیات مدیره و یا مدیر اجرایی، سرنگهبان شیفت مربوطه و نماینده نیروی انتظامی (در صورت عدم امکان دسترسی سریع، دو نفر از ساکنین و همسایگان) در صورتیکه رفع مشکلات حادث در مجتمع مستلزم صرف زمان باشد و مدیریت بنا به شواهد عینی در جهت رفع آن اقدام نموده و یا دست اندرکار شود مالک و یا ساکن مجاز به اعتراض نخواهند بود.

۵ - ۲۶ - برای جلوگیری از چکه و ریزش آب، شیرهای آب باید سالم نگهداری شود و اگر نیاز به تعمیر دارد ، بایستی بدون تاخیر ، تعمیرات لازم انجام گردد.

۶ - ۲۶ - از قرار دادن اشیایی که وزن آنها بیش از تحمل کف قسمت های اختصاصی است باید جلوگیری شود.

۷ - ۲۶ - ساکنین نباید تحت هیچ شرایطی مواد منفجره که ایجاد انفجار و یا آتش سوزی می نماید در آپارتمان و انباری خود نگهداری نمایند. هیات مدیره حق دارد در صورت اطلاع از این امر، از طریق مراجع انتظامی و قضایی بخواهد که نسبت به رفع مورد اقدام شود.

منشور شهروندی سبحان

۸ - ۲۶- عبور و مرور و توقف سگ و گربه و سایر حیوانات خانگی در مشاعات مشروط به رعایت مقررات آیین نامه اجرایی مصوب هیئت مدیره بلا مانع است. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۹ - ۲۶ - می توان دو یا چند آپارتمان را در صورتیکه به استحکام موجودیت و نمای خارجی ساختمان لطمه ای وارد نیابد بهم متصل ساخت ولی هیچ آپارتمانی را نمی توان به چند قسمت تقسیم کرد.

۱۰ - ۲۶ - نصب هرگونه آنتن اختصاصی بر روی بام ساختمان ممنوع است. کلیه واحدها باید از آنتن مرکزی استفاده نمایند.

۱۱ - ۲۶ - ساکنین آپارتمان باید سعی نمایند که آرامش و سکوت ساختمان به هیچ وجه توسط آنان و اعضا خانواده آنها و مهمانان و خدمتگزارانشان برهم نخورد. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۱۲ - ۲۶ - تغییر آپارتمان ها به اطاق های مبله به منظور اجاره دادن به اشخاص ممنوع است. ایجاد کلاس های ورزشی، آموزشی، رقص، آواز، موسیقی، نقاشی، و آرایشگاه و به طور کلی هرگونه خرید و فروش و عملیات مربوطه به آن و هر عملی که باعث رفت و آمد افراد متفرقه گردد در آپارتمان ها ممنوع است. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۱۳ - ۲۶ - هر مالک در مقابل سایر مالکین مسئول ضررهایی است که احتمالاً از ملک او منشا گرفته باشد.

موادی از فصل ششم اساسنامه: حقوق و وظایف مالکین نسبت به قسمت های عمومی و طرز استفاده از آنها آیین نامه انضباطی)

ماده ۲۷- مقررات انضباطی :

به منظور ارتقای سطح رفاه ساکنین و رعایت حسن همجواری، مواردی چند از نحوه رفتار در محیط مجتمع به شرح زیر ذکر می گردد. بدیهی است عدم اجرای این مقررات موجب تذکر از سوی مسئولین مربوطه و در صورت عدم توجه و تکرار موارد خلاف مقررات انضباطی، اقدام قانونی مناسب از سوی مدیریت اجرائی مجتمع صورت می گیرد. کلیه ساکنین مجتمع ملزم به تبعیت از آیین نامه انضباطی به شرح ذیل هستند.

۵ - ۲۷ - ورود و خروج و توقف تمامی خودروها و وسایل نقلیه در مجتمع بر اساس مقررات و آیین نامه مصوب هیات مدیره خواهد بود. این مقررات با بکارگیری سیستم مکانیزه رفت و آمد و دوربینهای مداربسته محوطه و تابلو های اعلام و اخطار و دیگر تجهیزات مرتبط به شکل شایسته در محوطه سبحان اعمال میگردد و ساکنین ملزم به رعایت کلیه اصول آن میباشند. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

ماده ۲۸- مقررات راهنمایی و رانندگی در محوطه های مجتمع:

ساکن می بایستی اقدام به دریافت کارت تردد اتومبیل از مدیریت مجتمع نموده و این کارت را روی قسمت پایین سمت راست شیشه اتومبیل خود نصب نماید با توجه به اینکه تعداد محل پارکینگ های مسقف متعلق به هر واحد آپارتمانی از قبل مشخص شده است لذا ساکن باید اتومبیل خود را در پارکینگ مخصوص خود پارک نماید و بدیهی است پارک کردن اتومبیل در پارکینگ اختصاصی سایرین ممنوع است مگر با اجازه مالک یا ساکن مربوطه

۱ - ۲۸ - ساکن فقط مجاز به قراردادن وسایل نقلیه مجاز و دارای کارت تردد و نه سایر اشیاء در پارکینگ اختصاصی خود می باشد. در صورت استفاده نامطلوب، مدیریت حق دارد به ساکن تذکر داده و در صورت عدم توجه راسا نسبت به رفع مورد اقدام کند. نحوه تردد اتومبیلها اضافه بر پارکینگ مهمان و اتومبیل های مهمان در محوطه مجتمع بر اساس مصوبه آتی هیئت مدیره انجام خواهد شد.

۲ - ۲۸ - رعایت کلیه مقررات راهنمایی و رانندگی از قبیل توقف اتومبیل در مناطق غیرمجاز، رعایت سرعت مجاز، بوق زدن و غیره که از طرف هیات مدیره وضع گردیده و از طریق علائم نصب شده در مجتمع به اطلاع رانندگان رسیده است الزامی می باشد، در صورت عدم رعایت این

منشور شهروندی سبحان

م وارد و عدم توجه به تذکر ماموران مربوطه، مدیریت اجرایی حق دارد، به ویژه در مورد اقدام به سرعت غیرمجاز، از ورود و خروج اتومبیل مربوطه به مجتمع ممانعت بعمل آورد. حداکثر سرعت در پارکینگ ها ۵ کیلومتر و در محوطه تا دربهای ورود و خروج مجتمع حداکثر ۲۰ کیلومتر می باشد.

۳- ۲۸- آیین نامه و مقررات مربوط به امور ترافیکی و حمل و نقل و جرائم مربوط به آنها با مشورت صاحب نظران از سوی هیات مدیره تدوین و به اطلاع عموم خواهد رسید. بدیهی است ساکنین ملزم به رعایت آیین نامه مربوطه خواهند بود. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۴- ۲۸- ورود و تردد خودروهای غیر متعارف از قبیل خودرو های فرسوده ، آفرود و بطور کلی خودروهای فاقد برچسب شناسائی و تردد و پارک و توقف اینگونه خودروها بیش از ۳ روز در مجتمع ممنوع میباشد و در غیر اینصورت واحد مربوط به خودرو مشمول جریمه ها و مقررات آئین نامه مصوب خواهد بود. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

ماده ۲۹-: تغییرات و تعمیرات داخلی :

انجام هرگونه تعمیرات، تغییرات، بازسازی و دیگر موارد مشابه در واحد اختصاصی بدون نظارت و کسب مجوز کتبی از مدیریت اجرایی ممنوع است. جهت اجرای تعمیرات در هر واحد آپارتمانی ابتدا بایستی واحد مربوطه اقدام به اخذ مفاصا حساب مالی از امور مالی مجتمع نموده و سپس طبق مراحل زیر جهت اخذ مجوز اقدام نماید. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۱- ۲۹- چنانچه هر مالکی تصمیم به انجام تعمیرات مجاز در واحد آپارتمانی خود بگیرد میبایستی درخواست تعمیرات را با قید اطلاعات زیر به مدیر اجرایی تسلیم نماید: (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۱) نوع تعمیرات (از قبیل نقاشی، سرامیک کف واحد، بازسازی سرویس بهداشتی و ...) (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲) مشخص کردن حجم تعمیرات (یک اتاق ، چند اتاق ، کل واحد ...) (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۳) مشخص کردن مصالح مورد استفاده (سنگ، سرامیک، رنگ، لمینیت، گچ، سیمان ...) (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۴) مشخص کردن حد اکثر زمان مورد نیاز برای تعمیرات به روز (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲- ۲۹- تعمیرات واحدها بدون در نظر گرفتن نوع تعمیرات فقط از ساعت ۸ صبح تا ۵ بعد از ظهر از شنبه تا چهارشنبه و پنجشنبه از ساعت ۸ صبح تا ۱ بعد از ظهر انجام خواهد شد. انجام هرگونه تعمیرات ساختمانی در خارج از ساعات یاد شده و در جمعه و روزهای تعطیل رسمی ممنوع میباشد. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۳- ۲۹- مدیر اجرایی پس از دریافت هر درخواست موظف است ظرف مدت ۳ روز کاری مجوز انجام تعمیرات را صادر و در اختیار متقاضی قرار دهد. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۴- ۲۹- مدیر اجرایی موظف است هزینه های صدور مجوز تعمیرات را بر اساس سرفصلهایی که در این بند مشخص گردیده محاسبه کرده و قبل از صدور مجوز از متقاضی دریافت نماید. هزینه های مترتب تعمیرات شامل هزینه استفاده از آسانسور ، هزینه پرسنل ناظر بر تعمیرات، هزینه خدمات نظافت راهروها ، راه پله ها ، آسانسورها ، هزینه کانتینر حمل نخاله ، هزینه تابلوها و راهبند های ایمنی و احتیاطی ، جبران هزینه های احتمالی (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

منشور شهروندی سبحان

۲۹-۵- متقاضی تعمیرات موظف است استانداردهای ایمنی کار را از انتقال مصالح تا اجرای تعمیرات هم در داخل واحد و هم در مشاعات مراعات کند و در تمامی مسیر انتقال مصالح از تابلوهای هشدار دهنده و احتیاطی و راهبند های استاندارد استفاده نماید. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۶- متقاضی انجام تعمیرات موظف است نظافت و بهداشت محیط را رعایت کند و از ایجاد سروصداهای غیر ضروری اجتناب ورزد. بدیهی است در صورتی که ایجاد مزاحمتهای پیوسته منجر به شکایت تعدادی از همسایگان شود مدیر اجرایی میتواند دستور توقف تعمیرات را صادر کند. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۷- چنانچه متقاضی تعمیرات در حین انجام تعمیرات خسارتی به اسکلت بنا یا مشاعات و یا همسایگان مجاور وارد کند میبایستی با نظر کارشناسی مدیر اجرایی نسبت به رفع خسارت ایجاد شده اقدام نماید. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۸- متقاضی تعمیرات موظف به رعایت کلیه اصول و مقررات مربوط به ۱-۱۰-۱۴ میباشد و چنانچه در اجرای هر یک از آنها کوتاهی کند یا دست به انجام تعمیراتی خارج از مجوز صادر شده بزند مدیر اجرایی موظف است نسبت به توقف عملیات تعمیرات اقدام نموده و تا رعایت کامل مقررات توسط متقاضی از انجام تعمیرات جلوگیری نماید. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۹- انتقال مصالح تعمیراتی از خارج به واحد و انتقال نخاله های ساختمانی از واحد به خارج میبایستی بر اساس دستورالعملی که توسط مدیر اجرایی ارائه میگردد انجام پذیرد. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۱۰- استفاده از کلیه مشاعات و پارکینگها برای انبار کردن و نگهداری مصالح ساختمانی و نخاله ها اکیدا ممنوع میباشد. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۱۱- در صورتی که انجام تعمیرات واحد منجر به ایجاد خسارت یا نابسامانی در بلوک مربوطه یا مجتمع گردد و مدیر اجرایی نسبت به رفع خسارت یا نابسامانی اقدام نماید واحد انجام دهنده تعمیرات میبایستی کلیه هزینه های انجام شده توسط مدیر اجرایی را بدون هیچ قید و شرطی پرداخت نماید. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۱۲- نمایندگان برجهای بر اجرای تعمیرات نظارت خواهند نمود، چنانچه نماینده بلوک مربوطه تخلفی را به مدیریت اجرایی گزارش کند مدیریت اجرایی فوق مقررات برخورد لازم خواهد نمود. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۲۹-۱۳- مقررات تکمیلی و هزینه های مربوط به تعمیرات داخلی و جرائم مربوطه بر اساس آئین نامه مصوب هیئت مدیره خواهد بود. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

ماده ۳۰- سایر مقررات انضباطی :

حمل اثاثه و یا اسباب کشی بدون نظارت و اخذ مجوز از مدیریت اجرایی و پرداخت هزینه های مربوطه ممنوع است. در صورت بروز خسارت به آسانسورها، لابیها، راه پله ها و به طور کلی مشاعات مجتمع، ساکن مسئول حمل، ملزم به جبران خسارات وارده بدون قید زمان و شرط خواهد بود. نگهبانی مجتمع حق دارد در صورت مشاهده چنین امری از ساکن بخواهد که به دفتر مدیریت مراجعه و نسبت به تامین خسارت مربوطه اقدام کند در غیر این صورت ادامه اسباب کشی متوقف خواهد شد

۱ - ۳۰- بستن ورودی ها، آسانسورها، راه پله ها، راهروها، رایزرها و دیگر موارد مشابه ممنوع است. در صورت نیاز به انسداد یکی از محل های فوق این کار با نظارت و مجوز مدیریت اجرایی و بوسیله کارکنان مجتمع انجام خواهد شد.

منشور شهروندی سبحان

- ۲ - ۳۰ - برگزاری اجتماعات و میهمانی هایی از قبیل مجلس عروسی، مجلس ختم و یا موارد مشابه دیگر به دلیل استفاده بیش از حد از مشاعات مانند پارکینگ و آسانسور بایستی حداقل دو روز قبل به اطلاع مدیریت اجرایی برسد تا تدابیر لازم برای تعیین محل پارک ماشین ها، ایجاد انضباط و چگونگی رفت و آمد میهمانان اتخاذ گردد. ساعت برگزاری این قبیل مجالس نمی بایست از ساعت ۱۱:۳۰ شب تجاوز کند. در غیر این صورت مدیریت اجرایی حق دارد تعطیل کردن آن را از مالک یا ساکن بخواهد.
- ۳ - ۳۰ - استفاده اختصاصی از مشاعات اعم از لابی ها، راهروها، راه پله ها، پشت بام ها و غیره اکیدا ممنوع است.
- ۴ - ۳۰ - گذاشتن کفش، جاکفشی، پادری، گلدان و یا هر وسیله دیگری در لابی ها و راهروها ممنوع است. همچنین نصب تابلو، اعلامیه و یا موارد مشابه روی دیوارهای داخلی و خارجی مجتمع ممنوع است.
- ۵ - ۳۰ - انجام هر امری برای زیباسازی نمای داخلی برج ها و مجموعه های مجتمع با تصویب مدیریت اجرایی و توسط عوامل مجاز انجام خواهد شد.
- ۶ - ۳۰ - استفاده اختصاصی از برق مشاع مانند استفاده از وسیله برقی من جمله یخچال و فریزر در انباری ها، آب مشاع مانند شستن اتومبیل در پارکینگ ها، گاز مشاع مانند پخت و پز در مشاعات و سایر موارد مشابه ممنوع است. در غیر اینصورت واحد متخلف ملزم به پرداخت هزینه و جرائمی است که براساس آئین نامه مصوب هیئت مدیره تعیین میگردد و در صورت بروز سانحه و یا ورود خسارت به تجهیزات مجتمع و همچنین وسیله برقی داخل انباری واحد مربوطه پاسخگو خواهد بود. (اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)
- ۷ - ۳۰ - آویزان کردن رخت و البسه و قراردادن اشیاء در پشت یا خارج از پنجره ها، بالکن ها، پشت بام ها که باعث بهم زدن زیبایی و اتحاد شکل نمای ساختمان های مجتمع خواهد شد ممنوع است.
- ۸ - ۳۰ - قرار دادن هر نوع وسیله اعم از گلدان، ظرف و سایر موارد مشابه روی لبه خارجی پنجره ها و بالکن ها ممنوع است مگر اینکه مطابق طرح زیباسازی و ایمن سازی هیات مدیره باشد.
- ۹ - ۳۰ - قربانی کردن در مشاعات و بخش های اختصاصی بدون نظارت و اخذ مجوز به استثنای مکان خاص تعیین شده مجتمع ممنوع است.
- ۱۰ - ۳۰ - انتشار و نصب هر گونه اطلاعیه و آگهی و تابلو بدون اخذ مجوز از مدیر اجرایی ممنوع است.
- ۱۱ - ۳۰ - بازی کودکان و نوجوانان خارج از محوطه بازی که توسط مدیریت اجرایی تعیین خواهد گردید، ممنوع می باشد. مسئولیت اعمال و رفتار افراد زیر ۱۸ سال به عهده پدر و مادر آنهاست.
- ۱۲ - ۳۰ - تجمع و یا توقف در مسیر گذرگاههای مجتمع ممنوع است
- ۱۳ - ۳۰ - تردد در محوطه فضای سبز که باعث آسیب رساندن به گلها و گیاهان می شود ممنوع است. در صورت عدم رعایت مفاد این ماده، جبران خسارت وارده اعم از کلی و جزئی به عهده خسارت زنده می باشد.
- ۱۴ - ۳۰ - ورود به پشت بام، محل های متعلق به تاسیسات برقی، گرمایشی، سرمایشی و نظایر آن و ریزرها بدون اخذ مجوز از مدیریت ممنوع است. دست زدن به وسایل و خطوط ارتباطی برقی تاسیسات و آنتن ها که در مشاعات واقع اند ممنوع است. انجام تعمیرات در این قسمت ها فقط به وسیله سازمان فنی تحت نظر مدیر اجرایی مجتمع صورت می گیرد.
- ۱۵ - ۳۰ - استعمال دخانیات در کلیه مشاعات سر بسته از قبیل آسانسورها، لابی ها، پارکینگ ها، راهروها، راه پله ها و غیره ممنوع است.

منشور شهروندی سبحان

۱۶ - ۳۰ - تنها محل مجاز دفع زباله ، اطاقک و شوت زباله است و ریختن زباله خاکروبه ، نخاله بنایی و غیره در محوطه عمومی، لابی ها، راهروها، راه پله ها، پشت بام ها، پارکینگ ها و به طور کلی مشاعات مجتمع ممنوع است، استفاده از کیسه نایلونی مخصوص دفع زباله الزامی است.

۱۷ - ۳۰ - خسارت زنده ملزم به جبران خسارت وارده بدون قید زمان و شرط خواهد بود.

۱۸ - ۳۰ - برای رعایت حقوق ساکنین، استفاده از شوت زباله از ۱۰ شب لغایت ۸ صبح روز بعد و از ۱ تا ۴ بعداز ظهر ممنوع است .

(اصلاحی مجمع فوق العاده مورخ ۹۷/۴/۲۲)

۱۹ - ۳۰ - به منظور حفظ بهداشت جمعی و جلوگیری از تکثیر حیوانات وحشرات موذی نظیر سوسک و موش، ساکن موظف است که هنگام سم پاشی با مدیریت همکاری لازم را داشته باشد.

۲۰ - ۳۰ - فعالیت ها و تبلیغات سیاسی و تجمعات سیاسی و حزبی در داخل مجتمع اکیدا ممنوع است.

موادی از فصل هفتم اساسنامه: نقل و انتقال آپارتمان ها

ماده ۳۱- به منظور حفظ ارزش واحدهای مجتمع و رعایت شئون ساکنین و تقلیل هزینه های نقل و انتقال در حد قانونی، هیات مدیره می تواند نسبت به تاسیس دفتر نقل و انتقال در مجتمع پس از اخذ مجوز لازم از مراجع مربوطه اقدام کند. کلیه معاملات خرید و فروش، رهن و اجاره واحدهای مجتمع می تواند از طریق این دفتر صورت گیرد و کلیه مراحل از تقاضا تا قرارداد در فایل های مخصوص نگهداری می شود. از درآمد حاصل از نقل و انتقال ها که مطابق تعرفه دولتی می باشد، ۵۰ درصد برای هزینه ی دفتر و دستمزد کارکنان دست اندرکار دفتر نقل و انتقال و ۵۰ درصد باقیمانده به نفع مجتمع و برای کمک به هزینه های جاری به حساب بانکی مجتمع واریز می گردد، خزانه دار و حسابداری مجتمع مسئول رسیدگی به حساب های دفتر نقل و انتقال می باشند و مبالغ واریز شده در حساب مربوطه در سیستم مالی مجتمع ضبط میگردد. دفتر نقل و انتقال حق ارزیابی و قیمت گذاری روی واحدها را ندارد و فقط نظر مالک را منعکس می سازد و در راستای تحقق نظر مالک اقدام می کند.

ماده ۳۲- در هنگام نقل و انتقال بهر عنوان که باشد، انتقال دهنده می بایست از هیات مدیره تسویه حساب شارژ و سایر هزینه های مصوب مجتمع را تا تاریخ انتقال دریافت و به انتقال گیرنده تحویل دهد. در غیر این صورت انتقال گیرنده مسئول پرداخت بدهی های واحد می باشد. همچنین در صورت فروش هر واحد متعاملین طبق تعرفه اتحادیه املاک موظف به پرداخت حق العمل مربوطه میباشند.

ماده ۳۳- هر مالک با مستاجر می بایست نسخه ای از سند مالکیت یا قرارداد خود را تسلیم مدیر اجرایی کند تا در پرونده ی واحد مربوطه ضبط گردد.

ماده ۳۴- مدیر اجرائی حق دارد در صورتی که رفتاری خارج از شئون مجتمع مسکونی و بر خلاف اساسنامه ی مجتمع از مستاجرین مشاهده گردد با حفظ شئون و متناسب با مفاد اساسنامه تذکرات لازم را ارائه و در صورت عدم توجه از مالک بخواهد که نسبت به تعویض مستاجر اقدام کند. همچنین در صورت مشاهده اعمال خلاف شئون جاری کشور و غیر موثر بودن تذکرات آیین نامه ای و اساسنامه ای مجتمع، مدیر اجرایی می تواند از طریق قانونی به نمایندگی از هیأت مدیره نسبت به رفع مورد اقدام کند.