

به نام خدا

## ساکنین محترم مجتمع مسکونی سبحان

با سلام و تقدیم احترام

با عنایت به اظهارنظرهای مختلف برخی از ساکنین محترم مجتمع در رابطه با تعیین شارژ و نحوه پرداخت آن در سال ۹۹، بر خود واجب میدانیم نکات ذیل الذکر را جهت تنویر افکار کلیه ساکنین محترم معروض داریم:

۱) متأسفانه متعاقب هربار افزایش شارژ و تعیین شارژ ثابت و اختصاصی شاهد اعتراض عده قلیلی از ساکنین محترم میباشیم، که به تقسیم بندی شارژ به عمومی و خصوصی، که بر مبنای قانون و اساسنامه و اختیار حاصل از مجمع عمومی میباشد، معترض بوده و مدعی هستند که بعلت اینکه از قدیم الایام و تا قبل از تشکیل مجامع و تصویب اساسنامه شارژ بر اساس مترائ واحدھا اخذ میگردد است، لذا بایستی این روال خلاف قانون و اساسنامه استمرار یافته و شارژ ثابت تعیین نگردد. در پاسخ شایان ذکر آنست که:

**الف)** همانگونه که استحضار دارند، صرفاً در صورت خلاء قانون، مراجعه به عرف مجاز میباشد ولی در موضوع فوق الاشاره با عنایت به تصریح در ماده ۷ اساسنامه مصوب ۱۳۹۳ (که قانون اساسی مجتمع میباشد) و ارجاع در آن به ماده ۲۳ آئین نامه قانون تملک آپارتمانها (مواد ذیل الذکر)، دیگر جایی برای مراجعه به عرف و رویه قدیم باقی نخواهد ماند:

« ماده ۷ اساسنامه : سهم هزینه های مشترک مجتمع یا شارژ عبارت است از هزینه های متعلق به هر واحد مسکونی، تجاری، رفاهی ورزشی که در ازای ارائه خدمات عمومی و اختصاصی و بازسازی و تعمیرات و تامین هزینه های آن مطابق قانون تملک آپارتمانها و ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی اختصاص و دریافت می گردد. واحد محاسبه شارژ اختصاصی مترائ واحد طبق صورتجلسه تفکیکی بعلاوه هزینه های مشترک مربوطه جهت واحد مسکونی، تجاری یا رفاهی ورزشی می باشد و میزان و نحوه آن به وسیله هیئت مدیره پیشنهاد و پس از تصویب در مجامع عمومی از طریق حساب بانکی خزانه داری مجتمع دریافت می شود.»

« ماده ۲۳ آئین نامه قانون تملک آپارتمانها : در صورتی که مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه های مشترک پیش بینی نکرده باشند، سهم هریک از مالکین یا استفاده کنندگان از هزینه های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیربنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل، آسفالت پشت بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیربنا ندارد از قبیل هزینه های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگاهداری تاسیسات، باغبان، تزیینات قسمتهای مشترک و غیره به طور مساوی بین مالکین یا استفاده کنندگان تقسیم می گردد. تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان با مدیر یا مدیران می باشد.»

لذا بدیهی است که ماده ۷ اساسنامه ناظر بر ماده ۲۳ قانون تملک آپارتمانها فصل الخطاب بوده و تعیین و اخذ شارژ به هر نحو دیگر غیر قانونی خواهد بود. (فایل اساسنامه در سایت مجتمع [www.sobhan12.com](http://www.sobhan12.com) موجود می باشد)

**ب)** بر فرض محال که عرف را در این مورد حاکم بدانیم، از ابتدای بهره برداری سبحان تا تشکیل اولین مجمع جزء عرف محسوب نمی شود، زیرا قبل از تشکیل اولین مجمع شارژ بر اساس سلیقه مدیر بهره برداری منتخب شرکت سازنده و بدون دخالت ساکنین و یا نمایندگان ایشان تعیین و تقسیم شده است که پس از تشکیل اولین مجمع عمومی و تصویب اساسنامه، اراده مجمع مالکین بر عدول از رویه سابق و اخذ شارژ به روش مندرج در ماده ۷ اساسنامه تعلق گرفته و اخذ شارژ به هر نحوی خارج از روش مندرج در اساسنامه، خلاف و قابل ابطال خواهد بود.

**ج)** علیرغم وقفه موقت در اجرای بند ۷ اساسنامه، وفق بند ۱-۲ مجمع عمومی مورخ ۹۸/۰۴/۲۱، مجدداً به هیئت مدیره تکلیف شده است که: « .... هیئت مدیره میزان قطعی و نحوه وصول آن را مطابق قانون تملک آپارتمانها و اساسنامه مجتمع در اولین جلسه مردادماه سال جاری تعیین خواهد نمود.» لذا هیئت مدیره بر اساس این تکلیف و مطابق اساسنامه، به اتفاق آراء در سال ۱۳۹۸ تصمیم گرفت شارژ عمومی (ثابت) را به صورت پلکانی اعمال نماید تا به مرور به نقطه تعادل مطابق اساسنامه برسد که



د) برخی از مخالفین محترم قانونی شدن اخذ شارژ، ضمن اشاره به مصوبه مجمع عمومی سال ۹۷ که طی آن تصویب گردید برای سال یاد شده تفکیک شارژ به ثابت و متغییر صورت نپذیرد، آن را «ترتیب دیگر مالکین» برای اخذ شارژ مندرج در ابتدای ماده ۲۳ آئین نامه، تلقی نموده و مدعی هستند که با توجه به آن مصوبه برای همیشه اخذ شارژ بایستی بر اساس متر از واحدها باشد، در پاسخ به این ادعا نکات ذیل قابل تامل است:

اولا: مصوبه یاد شده در مقام اعلام یک استثنا بر اصل و قانون مجتمع طرح گردیده و در محدوده زمانی تا مجمع بعد نیز اعمال شده است، لیکن مجمع عمومی بعدی (سال ۹۸) طی بند ۱-۲ (فوق) ضمن تعیین مقدار افزایش شارژ هیئت مدیره را تکلیف نموده است که نحوه وصول شارژ را بر اساس آئین نامه قانون تملک آپارتمانها و اساسنامه مجتمع از مرداد آن سال اعمال کند که هیئت مدیره نیز با اتفاق آراء چنین نموده است. لذا بدیهی است که با توجه به این بند از مصوبه مزبور، مجمع مالکین تصمیم گرفته است که از سال ۹۸ به بعد استثنای مصوب سال ۹۷ اعمال نگردیده و نحوه ویر اساس اساسنامه و قانون باشد.

ثانیا: همانگونه که فوقا مذکور افتاد، نحوه وصول شارژ بر اساس قانون مجتمع (ماده ۷ اساسنامه مصوب سال ۱۳۹۳) صورت پذیرفته و ندادم خواهد یافت و تأیید خواهند فرمود تا زمانی که این بند از اساسنامه در مجمع عمومی فوق العاده مالکین تغییر نیافته باشد، هر روش دیگر در وصول شارژ غیر قانونی و قابل ابطال خواهد بود.

ه) مراجعه به رویه تخصیص شارژ در سایر مجتمع ها نیز صحت تدوین ماده ۷ اساسنامه را توجیه میکند چرا که در مجتمع های مسکونی با متر از مساوی و یا اختلاف متر از جزئی، تعیین شارژ ثابت لزومی ندارد چرا که متر ازها تقریبا یکسان هستند ولی در مجتمع هائی چون سبحان (در این مجتمع اختلاف متر از واحدها از بین ۵۰ تا بیش از سیصد متر میباشد) پیش بینی شارژ ثابت غیر قابل اجتناب است. مثلا در صورت حذف شارژ ثابت با توجه به بودجه پیش بینی شده برای سال جاری یک واحد ۷۰ متری ماهیانه ۳۵۰ هزار تومان و یک واحد ۱۷۰ متری ماهیانه ۸۵۰ هزار تومان باید بپردازند که ناکفته پیداست که این اختلاف از نظر قانونی و عرفی و انصاف و عدالت هیچگونه توجیهی ندارد.

#### و) توجها به شکوه و شکایت برخی از همسایگان محترم از

تخصیص شارژ عمومی (ثابت)، به نظر می رسد که این دسته از همسایگان محترم تصور می فرمایند در صورت حذف شارژ ثابت، مبلغ مزبور از کل شارژ آنان کسر می شود. توجه ساکنین محترم را به این واقعیت معطوف میداریم که طبق برآورد صورت گرفته بودجه بندی مجتمع که با توجه به رشد بی سابقه تورم و خصوصا هزینه های نیروی انسانی به میزان ۴۴ درصد جهت قرارداد حراست و دیگر موارد به همراه صورتهای مالی در گروههای مختلف تقدیم حضور همسایگان محترم گردیده است، با وجود تلاش بی وقفه هیات مدیره در جهت افزایش درآمدها به میزان بی سابقه حدود ۶۲۰ میلیون در سال ۹۸ (حدود ۱ درصد هزینه ها)، این مجتمع در هر ماه به حدود ۷۰۰

مبلغ مزبور از کل شارژ آنان کسر می شود. توجه ساکنین محترم را به این واقعیت معطوف میداریم که طبق برآورد صورت گرفته بودجه بندی مجتمع که با توجه به رشد بی سابقه تورم و خصوصا هزینه های نیروی انسانی به میزان ۴۴ درصد جهت قرارداد حراست و دیگر موارد به همراه صورتهای مالی در گروههای مختلف تقدیم حضور همسایگان محترم گردیده است، با وجود تلاش بی وقفه هیات مدیره در جهت افزایش درآمدها به میزان بی سابقه حدود ۶۲۰ میلیون در سال ۹۸ (حدود ۱ درصد هزینه ها)، این مجتمع در هر ماه به حدود ۷۰۰

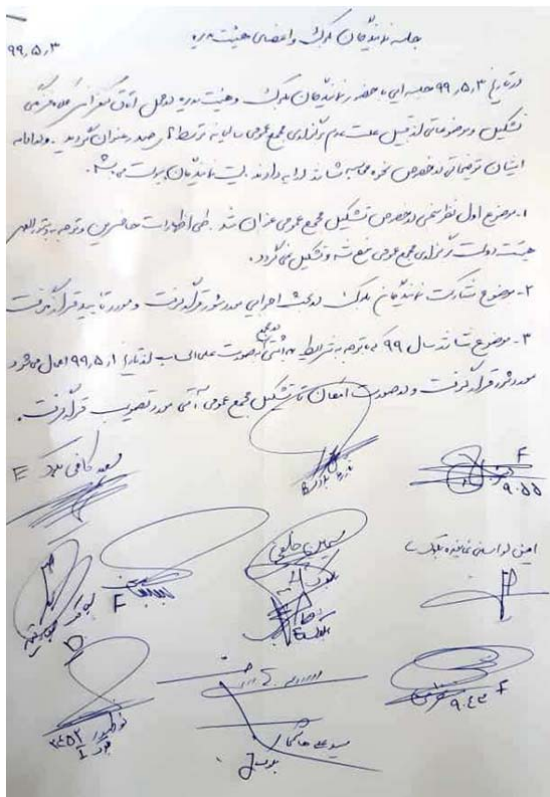
#### – درآمد های غیر عملیاتی

مدهای که در راستاری فعالیت اصلی مجتمع مسکونی سبحان نمیشود در دسته بندی درآمدهای غیر لیاتی مجتمع میباشد و به صورت زیر تفکیک گردیده است.

۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	
۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۵,۰۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از شرکت داتک
۴۳,۸۸۳,۳۰۰	۶۲۹,۶۸۰,۱۰۰	درآمد حاصل از اسباب کشی
۲۴۴,۹۳۵,۰۰۰	۲۳۶,۳۵۰,۰۰۰	درآمد حاصل از تعمیرات و نقاشی ساختمان
۳۵۸,۰۲۰,۰۰۰	۶۱,۹۵۰,۰۰۰	درآمد حاصل از کارت تردد
۴۳,۷۲۳,۶۹۶	۱۰۹,۵۳۱,۰۴۰	سایر درآمدها
۱۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۱,۰۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از تبلیغات
۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۹۲,۰۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از سالن ورزشی ساختمان کلاه فرنگی
۱۶۸,۶۱۱,۶۵۲	۱۳۶,۱۷۲,۸۱۱	درآمد حاصل از سود بانکی
۳۱۰,۷۷۹,۵۹۰	۵۱۴,۳۴۸,۵۸۴	درآمد حاصل از جریمه دیرکرد شارژ
۱۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از شمیرات
.	۴۰,۳۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از پارکینگ اضافه واحدها
۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از اظهارنامه
۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از فروش آهن و ضایعات
۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد حاصل از اجاره دریافتی از تهران تهویه
۶۰,۰۰۰,۰۰۰		درآمد حاصل از شرکت پارس آن لاین
۸۰,۴۰۴,۷۵۰	۱۰,۷۰۰,۰۷۵	درآمد حاصل از پورسوات املاک
۲۹۹,۷۷۰,۰۰۰	۱۰۵,۷۷۰,۰۰۰	درآمد حاصل از فروش دککتور به منازل
۳۰,۳۰۰,۰۰۰	۱,۷۸۹,۵۵۰,۰۰۰	درآمد حاصل از اجرای آیین نامه تردد خودروها
<b>۳,۹۷۵,۵۷۰,۷۳۸</b>	<b>۶,۱۶۱,۶۶۰,۰۳۵</b>	

میلیون تومان نقدینگی برای هزینه‌های جاری خود نیاز دارد که با توجه به متراژ اختصاصی کل مجتمع، برای هر متر مربع حدود ۵ هزار تومان خواهد بود.

ب) با توجه به ترقی فوق العاده هزینه‌ها در پایان سال ۹۸، لاجرم هیئت مدیره با استفاده از اختیار حاصل از بند ۱۳-۲۵ اساسنامه اقدام به افزایش حداکثر ۱۰ درصد شارژ برای ماههای فروردین تا تیرماه سال ۹۹ نمود تا در باره مبلغ افزایشی شارژ در مجمع تیر و یا مرداد ماه اتخاذ تصمیم گردد که متأسفانه با عنایت به تشدید شیوع بیماری کرونا و دستور ستاد کرونا مبنی بر عدم مجوز تشکیل هرگونه تجمع، تشکیل مجمع عمومی سالیانه مجتمع تا اطلاع ثانوی میسر نخواهد بود، که عدم امکان تشکیل مجمع و لزوم تامین بودجه مورد نظر برای سال ۹۹ در جلسه نمایندگان محترم بلوکها و هیئت مدیره (تصویر ذیل) مورد موافقت قرار گرفته است. لذا به جهت تامین نقدینگی برای پرداخت افزایش هزینه‌های کارگری و قطعات و لوازم و هزینه‌های مصرفی، هیئت مدیره اقدام به تعیین شارژ علی الحساب برای مرداد ۹۹ به بعد نموده است و بدیهی است که این مبلغ علی الحساب بوده و در اولین زمانی که تشکیل مجمع امکان پذیر باشد، در باره آن اتخاذ تصمیم نهائی خواهد گردید.



ج) با احترام به نظر مخالفین افزایش یا تفکیک شارژ، امید است با توجه به توضیحات و مستندات فوق الاشاره، ابهامات موجود مرتفع گردیده و ایشان همانند گذشته هیئت مدیره را در راستای اداره مجتمع و رویارویی با مشکلات یابوری نمایند و از سوی دیگر در مقام پاسخ به انتشار فراخوانی از سوی یکی از همسایگان محترم مبنی بر لزوم طرح دعوی به منظور ابطال افزایش و تفکیک شارژ، استحضار میدهد که بنظر این هیئت مدیره این امر تهدید نبوده و فرصت تلقی میشود و این نهاد بر خلاف میل باطنی شایق است که طرح چنین دعوائی در مراجع قضائی صورت پذیرد تا مستندا به ماده ۲۴ آیین نامه قانون تملک آپارتمانها با تعیین کارشناس و با نظر دادگاه محترم یکبار برای همیشه این تشنج و اختلاف نظر در زمینه شارژ از مجتمع ما رخت بر بندد.

در خاتمه استحضار میدهد، هرچند هیئت مدیره در اتخاذ تصمیمات یاد شده بنا به بضاعت خود کلیه جوانب لازم را در نظر گرفته است، لیکن بدین وسیله از کلیه ساکنین صاحب نظر دعوت می نماید با توجه به سرفصل‌های هزینه‌های مندرج در صورتهای مالی تقدیمی هیئت مدیره را یاری نموده و نقطه نظرات خود را همراه با شماره واحد و شماره تماس به صورت مکتوب اعلام فرمایند.

با تجدید احترام

هیئت مدیره مجتمع مسکونی سبحان