مقالات آسانسور

هزینه سرویس آسانسور با مالک است یا مستأجر؟

نویسنده: مدیر هیراد صنعت تاریخ: ۱۴۰۵/۰۸/۲۶ زمان مطالعه: ۵ دقیقه بازدید: ۱



در رویهٔ رایج، هزینهٔ جاری سرویس ماهانهٔ آسانسور معمولاً با ساکن (مستأجر) است و هزینه‌های اساسی مانند تعویض موتور یا بازسازی معمولاً با مالک؛ مگر قرارداد اجاره ترتیب دیگری داشته باشد.

در رویهٔ رایج در ایران، **هزینهٔ سرویس ماهانهٔ آسانسور جزو هزینه‌های جاری مشاعات است و معمولاً بر عهدهٔ ساکن واحد، یعنی مستأجر در واحدهای اجاره‌ای، است**؛ اما هزینه‌های اساسی مانند تعویض موتور یا بازسازی کامل آسانسور معمولاً با مالک است. این تقسیم بر پایهٔ برداشت رایج از قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامهٔ اجرایی آن است و قرارداد اجاره می‌تواند ترتیب دیگری تعیین کند. آنچه در ادامه می‌آید اطلاعات عمومی است و جایگزین مشاورهٔ حقوقی نیست.

هزینه‌های جاری و هزینه‌های اساسی چه فرقی دارند؟

برای پاسخ به این پرسش، ابتدا باید دو دسته هزینه را از هم جدا کرد:

- **هزینه‌های جاری مشاعات:** هزینه‌هایی که برای استفادهٔ روزمره و نگهداری عادی بخش‌های مشترک ساختمان پرداخت می‌شوند؛ مثل نظافت، روشنایی راه‌پله، شارژ و سرویس دوره‌ای آسانسور. این هزینه‌ها به استفاده و بهره‌برداری از ساختمان مربوط‌اند.
- **هزینه‌های اساسی:** هزینه‌هایی که به اصل ملک و حفظ یا افزایش ارزش آن مربوط می‌شوند؛ مثل تعویض موتور، تعویض تابلو فرمان، نوسازی کابین یا بازسازی کامل آسانسور. این هزینه‌ها معمولاً یک‌باره و قابل‌توجه‌اند.

منطق رایج این است که کسی که از ساختمان استفاده می‌کند، هزینهٔ جاری را می‌پردازد و مالک که صاحب اصل ملک است، هزینهٔ اساسی را. با این حال، مرز بین این دو همیشه روشن نیست و گاهی محل اختلاف است.

تقسیم معمول هزینه‌های آسانسور بین مالک و مستأجر

جدول زیر رویهٔ رایج را به‌صورت کلی نشان می‌دهد. این جدول قطعی نیست و قرارداد اجاره، مصوبات مجمع عمومی ساختمان و نظر مراجع ذی‌صلاح می‌تواند ترتیب دیگری را تعیین کند.

نوع هزینه	معمولاً بر عهدهٔ چه کسی	توضیح
سرویس ماهانه و قرارداد نگهداری	ساکن (مستأجر)	هزینهٔ جاری بهره‌برداری است و معمولاً از طریق شارژ دریافت می‌شود
برق مصرفی آسانسور	ساکن (مستأجر)	جزو هزینه‌های جاری مشاعات به شمار می‌آید
تعویض قطعات مصرفی و تعمیرات جزئی	معمولاً ساکن؛ گاهی محل اختلاف	تعمیرات کوچک ناشی از استفادهٔ عادی اغلب جاری تلقی می‌شوند
تعویض موتور یا تابلو فرمان	معمولاً مالک	به‌عنوان هزینهٔ اساسی و مربوط به اصل ملک دیده می‌شود
بازسازی یا نوسازی کامل آسانسور	مالک	هزینهٔ سرمایه‌ای است و ارزش ملک را حفظ یا بیشتر می‌کند
نصب آسانسور در ساختمان فاقد آسانسور	مالک	تغییر اساسی در ملک است
بیمهٔ مسئولیت آسانسور	متغیر	بسته به مصوبهٔ ساختمان و قرارداد اجاره؛ اغلب در شارژ لحاظ می‌شود
هزینهٔ بازرسی ادواری و تمدید تأییدیهٔ استاندارد	متغیر	رویهٔ یکسانی ندارد؛ بهتر است در قرارداد اجاره روشن شود

برای آشنایی با اجزای هزینهٔ سرویس و تفکیک اجرت ماهانه از هزینهٔ قطعات، صفحهٔ قیمت و عوامل مؤثر بر هزینهٔ سرویس آسانسور را ببینید. دامنهٔ کارهای اساسی را هم در صفحهٔ بازسازی و نوسازی آسانسور توضیح داده‌ایم.

خسارت ناشی از استفادهٔ نادرست

حالت دیگری که به تقسیم معمول جاری و اساسی ربط ندارد، خسارتی است که مستقیماً بر اثر رفتار یک واحد ایجاد می‌شود؛ مثلاً آسیب به درب یا کابین هنگام اسباب‌کشی، حمل مصالح ساختمانی یا بار بیش از ظرفیت. در رویهٔ رایج، هزینهٔ رفع چنین خسارتی معمولاً از کسی مطالبه می‌شود که خسارت را ایجاد کرده است، چه مالک باشد و چه مستأجر. به همین دلیل بسیاری از ساختمان‌ها برای اسباب‌کشی مقررات داخلی دارند، مثل هماهنگی قبلی با مدیر و پوشاندن دیواره‌های کابین. ثبت وضعیت آسانسور پیش و پس از اسباب‌کشی و گزارش سرویسکار می‌تواند از اختلاف بعدی جلوگیری کند.

نقش قرارداد اجاره

قرارداد اجاره مهم‌ترین مرجع برای تقسیم هزینه‌ها بین مالک و مستأجر است. طرفین می‌توانند در قرارداد توافق کنند که برخی هزینه‌ها، حتی هزینه‌های جاری، به شکل دیگری پرداخت شود؛ مثلاً اجاره‌بها شامل شارژ باشد. به همین دلیل پیش از هر اختلاف، اولین کار مطالعهٔ دقیق قرارداد است. اگر قرارداد دربارهٔ هزینه‌های آسانسور ساکت است، رویهٔ رایج و مقررات عمومی مبنای تصمیم خواهد بود.

توصیه برای هنگام عقد قرارداد اجاره

- به‌صراحت بنویسید شارژ ماهانه، از جمله سرویس آسانسور، با چه کسی است.
- تکلیف تعمیرات بزرگ و هزینه‌های پیش‌بینی‌نشدهٔ آسانسور را مشخص کنید.
- اگر بازسازی آسانسور در دورهٔ اجاره برنامه‌ریزی شده، آن را در قرارداد ذکر کنید.

سهم هر واحد چطور محاسبه می‌شود؟

روش تقسیم هزینه‌های مشاعات بین واحدها در ساختمان‌های مختلف یکسان نیست. بسته به نوع هزینه و مصوبات مجمع عمومی ساختمان، ممکن است بر اساس متراژ، تعداد ساکنان، تعداد واحدها یا ترکیبی از این‌ها محاسبه شود. پرسش رایج دیگر این است که آیا ساکنان طبقهٔ همکف که از آسانسور کمتر استفاده می‌کنند، باید در هزینه سهیم باشند یا نه. پاسخ قطعی و یکسانی برای همهٔ ساختمان‌ها وجود ندارد و تصمیم مجمع عمومی و نظر مراجع ذی‌صلاح در آن تعیین‌کننده است؛ بهتر است این موضوع شفاف در مجمع مطرح و مصوب شود.

اگر اختلاف پیش آمد چه کنیم؟

اختلاف بر سر هزینه‌های آسانسور معمولاً بین مالک و مستأجر، یا بین مدیریت ساختمان و یکی از واحدها پیش می‌آید. چند گام

معمول برای حل آن:

1. قرارداد اجاره و مصوبات مجمع عمومی ساختمان را دوباره بررسی کنید.
2. از مدیریت ساختمان بخواهید ریز هزینه‌ها و فاکتورها، از جمله قرارداد سرویس و برآوردهای تعمیر، را ارائه دهد.
3. تلاش کنید با گفت‌وگو و بر اساس تفکیک هزینهٔ جاری و اساسی به توافق برسید.
4. اگر توافق نشد، موضوع را از طریق مراجع ذی‌صلاح پیگیری کنید و پیش از آن با وکیل یا مشاور حقوقی مشورت کنید.

نقش مدیریت ساختمان در شفافیت هزینه‌ها

بخش زیادی از اختلاف‌ها با شفافیت مدیریت ساختمان کاهش پیدا می‌کند. اگر قرارداد سرویس، دامنهٔ خدمات و هزینهٔ قطعات به‌صورت مکتوب و جدا از هم ثبت شده باشد، تشخیص اینکه هر هزینه جاری است یا اساسی، ساده‌تر می‌شود. نکات تنظیم چنین قراردادی را در صفحهٔ قرارداد سرویس و نگهداری آسانسور آورده‌ایم. برای آشنایی با خدمات نگهداری دوره‌ای هم صفحهٔ سرویس آسانسور در تهران را ببینید.

جمع‌بندی

در رویهٔ رایج، هزینهٔ سرویس ماهانهٔ آسانسور جزو هزینه‌های جاری است و معمولاً با ساکن واحد (مستأجر) است، و هزینه‌های اساسی مانند تعویض موتور یا بازسازی معمولاً با مالک. قرارداد اجاره و مصوبات ساختمان می‌توانند ترتیب دیگری تعیین کنند و در موارد اختلاف، مشورت با مشاور حقوقی توصیه می‌شود. این مطلب جنبهٔ اطلاع‌رسانی عمومی دارد. اگر برای شفاف‌کردن هزینه‌ها به برآورد کتبی سرویس یا تعمیر آسانسور ساختمان نیاز دارید، با هیراد صنعت آسانبر به شمارهٔ ۴۴۲۹۶۳۲۳–۰۲۱ تماس بگیرید.