

راهنمای جامع تعهدات مستاجر و صاحبخانه؛ هزینه تعمیرات ساختمان با کیست؟

تنظیم قرارداد اجاره یکی از مهم‌ترین گام‌ها در معاملات املاک است. بی‌توجهی به جزئیات حقوقی و عدم تعیین دقیق وظایف، مکرراً باعث بروز اختلاف میان موجر (صاحبخانه) و مستاجر می‌شود. قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶ و قانون مدنی ایران، چارچوب مشخصی را برای این روابط تعیین کرده‌اند.

اگر مایلید در سریع‌ترین زمان ممکن پاسخ سوال خود را پیدا کنید، بخش زیر را بخوانید؛ در غیر این صورت، جزئیات کامل و جدول تعهدات در ادامه متن آورده شده است.

⚡ پاسخ سریع و کلیدی (در یک نگاه)

قاعده طلایی و قانونی تقسیم هزینه‌ها:

طبق ماده ۴۸۶ قانون مدنی ایران، تمام تعمیرات اساسی و کلی که برای حفظ اصل بنا و امکان سکونت در آن لازم است (مثل ترکیب‌گی لوله توکار، سوختن موتور کولر یا آسانسور) بر عهده صاحبخانه (موجر) است. در مقابل، تمام هزینه‌های جاری، مصرفی و تعمیرات جزئی که ناشی از استفاده روزمره از ملک است (مثل تعویض پوشال کولر، قبوض و شارژ) بر عهده مستاجر می‌باشد.

نکته مهم: اگر خسارتی به دلیل سهل‌انگاری یا استفاده نادرست مستاجر ایجاد شود، جبران آن تماماً با مستاجر است.

بخش اول: نکات حقوقی کلیدی در زمان تنظیم قرارداد

برای حفظ حقوق قانونی خود و پیشگیری از هرگونه اختلاف در آینده، حتماً موارد زیر را با دقت در متن قرارداد یا بخش توضیحات آن ثبت کنید:

- **تعیین دقیق مدت اجاره:** طبق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، مدت قرارداد اجاره باید کاملاً مشخص باشد (مثلاً یک سال). در صورتی که مدت اجاره در قرارداد ذکر نشود، آن قرارداد از نظر قانونی باطل است.
- **امضای دو نفر شاهد:** برای اینکه مالک بتواند در صورت عدم تخلیه ملک در پایان قرارداد، از مزایای تخلیه فوری استفاده کند، قرارداد حتماً باید به امضای دو نفر شاهد عادل و قابل اعتماد برسد.
- **ثبت در سامانه‌های رسمی و دریافت کد رهگیری:** قرارداد حتماً باید در سامانه‌های رسمی (مانند سامانه خودنویس یا کاتب) ثبت شده و کد رهگیری صادر شود تا اعتبار قانونی کامل داشته باشد.
- **مشخص کردن حق فسخ قرارداد (خيارات):** شرایط فسخ پیش از موعد باید مکتوب شود. به عنوان مثال، قید شود که در صورت عدم پرداخت ۳ ماهه اجاره‌بها توسط مستاجر، یا عدم تحویل به‌موقع ملک توسط مالک، طرف مقابل حق فسخ یک‌طرفه را دارد.

بخش دوم: چک‌لیست طلایی تحویل ملک (اقدامات ضروری قبل از ورود)

بسیاری از اختلافات تجربی به این دلیل رخ می‌دهند که جزئیات کوچک در روز اول تحویل ملک نادیده گرفته می‌شوند. قبل از امضای نهایی، این اقدامات را انجام دهید:

1. **تست سرمایش و گرمایش در «فصل غیرمشترب»:** بزرگ‌ترین اشتباه، چک نکردن کولر در زمستان یا بررسی نکردن پکیج در تابستان است. حتی در چله زمستان از مالک بخواهید برق کولر را وصل کند تا مطمئن شوید موتور آن سالم است. در تابستان نیز سیستم گرمایشی را روشن کنید تا از سلامت پمپ و رادیاتورها مطمئن شوید.
2. **ثبت دقیق شماره کنتورها:** در روز تحویل کلید، همراه با مالک به سراغ کنتورهای برق، گاز و آب بروید. شماره دقیق آن‌ها را یادداشت کرده، در بند توضیحات قرارداد بنویسید و از نمایشگر آن‌ها عکس بگیرید تا هزینه مصرفی ساکن قبلی به پای شما نوشته نشود.
3. **تعیین تکلیف شفاف برای فیش‌ها و قبض‌های مشترک:** اگر کنتور آب یا گاز ساختمان مشترک است، در متن قرارداد صراحتاً بنویسید سهم این واحد بر چه مبنایی (تعداد ساکنین واحد یا متر اژ ملک) محاسبه و پرداخت خواهد شد.
4. **تصویربرداری از عیوب ظاهری ملک:** قبل از چیدن وسایل، از تمام زوایای خانه، لکه‌های روی دیوار، خرابی‌های جزئی درب‌ها و کابینت‌ها عکس و فیلم بگیرید تا موقع تخلیه، مالک مدعی جبران خسارت از پول پیش شما نشود.
5. **تست فشار آب و سلامت شیرآلات:** شیرهای آب را باز کنید تا از میزان فشار آب و کارکرد صحیح پمپ ساختمان (به‌ویژه در طبقات بالا) و هرز نبودن مغزی شیرآلات مطمئن شوید.

بخش سوم: جدول جامع تفکیک هزینه‌ها و تعهدات ساختمان

این جدول تمام جزئیات خاکستری و چالش‌برانگیز هزینه‌های ساختمان را بر اساس عرف و قانون تفکیک کرده است:

سوالات، مشکلات و نوع هزینه	تعهدات صاحب‌خانه (موجر)	تعهدات مستاجر
خرابی و سرویس کولر (آبی و گازی)	خرید دستگاه نو، تعویض موتور کامل، تعویض کمپرسور یا برد اصلی، رفع نشتی گاز سیستم به دلیل استهلاک.	سرویس سالانه (تعویض پوشال، روغن‌کاری، تعویض تسمه)، شستشوی فیلترها، برطرف کردن سوختگی موتور ناشی از روشن ماندن بدون آب.
نشت آب و مشکلات لوله‌کشی	ترکیدگی لوله‌های توکار و اصلی ساختمان، خرابی سیستم فاضلاب مرکزی، نم‌زدگی سقف یا دیوارهای داخلی ناشی از ضعف سازه.	تعویض و اشیر شیرآلات، تعویض شلنگ‌های روکار (مانند شلنگ توالت یا سینک)، رفع گرفتگی‌های جزئی چاه فاضلاب واحد.

سوالات، مشکلات و نوع هزینه	تعهدات صاحب‌خانه (موجر)	تعهدات مستاجر
سیستم گرمایشی (پکیج و رادیاتور)	تعویض منبع انبساط، تعویض کامل پکیج یا آبگرمکن به دلیل فرسودگی، خرابی‌های سنگین موتورخانه مرکزی و پمپ‌های اصلی.	اسیدشویی دوره‌ای، هواگیری رادیاتورها، تنظیم فشار آب پکیج، تعویض قطعات مصرفی جزئی مانند ترموستات یا حسگرها.
برق، لامپ، کلید و پریز (داخل واحد)	تعمیرات اساسی سیم‌کشی داخلی ملک، تعویض فیوز مینیاتوری اصلی یا جعبه‌برق واحد به دلیل فرسودگی و قدمت بنا.	پرداخت کامل قبض برق اختصاصی، تعویض لامپ‌های سوخته، تهیه لوستر، تعویض یا تعمیر کلید و پریزهایی که در طول مدت سکونت می‌شکنند.
خرابی درب و جک پارکینگ	تعمیرات اساسی جک پارکینگ (سوختن یا تعویض موتور جک، تعویض برد الکترونیکی اصلی درب ریموت، تعویض یا صافکاری خود درب).	خرید یا کد دهی ریموت‌های اضافی برای اعضای خانواده، تعویض باتری ریموت، و جبران خسارت در صورت برخورد خودروی مستاجر با درب.
هزینه‌های آسانسور	تعمیرات سنگین و عمرانی (تعویض موتور آسانسور، تعویض سیم‌بکسل، تعویض برد اصلی، جک‌های هیدرولیک، تزئینات اساسی کابین).	پرداخت سهم شارژ ماهانه برای سرویس دوره‌ای آسانسور، تعویض قطعات کوچک مصرفی مانند کلیدهای طبقات یا لامپ کابین.
هزینه‌های عمرانی و جاری مشاعات	تعمیر یا تعویض سنگ‌فرش پارکینگ و حیاط، حفر چاه فاضلاب جدید یا تخلیه چاه اصلی ساختمان، خرید و نصب دوربین مداربسته یا سیستم آتش‌نشانی.	پرداخت شارژ ماهانه جاری (هزینه نظافتچی، سرایدار، برق و گاز مشاعات، تعویض لامپ‌های سوخته راهپله و پارکینگ، سنسورهای حرکتی مشاعات).
عوارض و مالیات‌های قانونی	پرداخت عوارض نوسازی ملک به شهرداری، مالیات بر مستغلات و هرگونه عوارضی که به ارزش سند و خود ملک مربوط می‌شود.	پرداخت عوارض پسماند (زباله) شهرداری و قبوض مصرفی اختصاصی واحد (آب، برق، گاز، تلفن، اینترنت).

سوالات، مشکلات و نوع هزینه	تعهدات صاحب‌خانه (موجر)	تعهدات مستاجر
نقاشی و ظاهر خانه	تحويل ملک در وضعیت نظیف. اگر در قرارداد شرط شده باشد، انجام نقاشی اولیه یا نصب کاغذ دیواری پیش از تحويل.	رفع هرگونه لکه، سوراخکاری غیرمتعارف، نقاشی کودکان روی دیوار؛ تحويل ظاهر خانه مشابه روز اول قرارداد.

بخش چهارم: پاسخ به سوالات متداول (FAQ)

۱. آیا ساکنین طبقه همکف هم باید هزینه تعمیر آسانسور یا ایزوگام پشت‌بام را بدهند؟

بله. طبق قانون تملک آپارتمان‌ها، پشت‌بام و آسانسور جزو مشاعات ساختمان هستند و هزینه تعمیرات اساسی آن‌ها بر اساس سهم شارژ یا مترائ، بین تمام مالکین (حتی طبقه همکف) تقسیم می‌شود، مگر اینکه توافق دیگری در جلسه ساختمان مکتوب شده باشد.

۲. اگر صاحب‌خانه در پایان قرارداد پول پیش را پس ندهد، چه باید کرد؟

مستاجر حقوقاً می‌تواند ملک را تخلیه نکند و تا زمان دریافت کامل وجه در ملک بماند. راهکار قانونی آن، ارسال یک اظهارنامه رسمی به مالک و سپس ثبت دادخواست «مطالبه وجه ودیعه» در شورای حل اختلاف است تا بتوان خسارت دیرکرد (تأخیر تأدیه) را نیز مطالبه کرد.

۳. آیا مستاجر می‌توان اجاره ماه‌های آخر را از پول پیش کسر کند؟

خیر. ودیعه (پول پیش) تضمینی در دست مالک برای جبران خسارت‌های احتمالی یا قبوض معوقه است. مستاجر نمی‌تواند به صورت خودسرانه اجاره‌بها را با پول پیش تهاتر کند، مگر اینکه مالک کتباً موافقت کرده باشد.

۴. قانون در مورد سقف مجاز افزایش اجاره‌بها در زمان تمدید چه می‌گوید؟

دولت سالانه سقف مجاز افزایش اجاره‌بها را اعلام می‌کند. در صورت بروز اختلاف و ارجاع پرونده به شورای حل اختلاف، ملاک صدور رأی، نرخ مصوب قانونی یا نظر کارشناس رسمی دادگستری خواهد بود.

۵. شرایط فسخ قرارداد اجاره زودتر از موعد چیست؟

عقد اجاره یک قرارداد لازم است و هیچ‌کدام از طرفین نمی‌توانند به صورت یک‌طرفه آن را فسخ کنند، مگر اینکه حق فسخ زودتر از موعد در متن قرارداد شرط شده باشد، یا طرفین با یکدیگر توافق کنند (اقاله). معمولاً شرط می‌شود که فسخ‌کننده باید از یک یا دو ماه قبل اعلام کند و مبلغی را به عنوان ضرر و زیان بپردازد.

۶. در صورت فوت صاحب‌خانه یا مستاجر، تکلیف قرارداد چیست؟

با فوت موجر یا مستاجر، قرارداد اجاره باطل نمی‌شود و تعهدات آن تا پایان مدت زمان قرارداد، به ورثه قانونی شخص متوفی منتقل خواهد شد؛ مگر اینکه در قرارداد قید شده باشد که اجاره صرفاً قائم به شخص مستاجر است.