



نکات حقوقی اجاره آپارتمان قبل از معامله



محمد زمانی
خبرنگار چار دیواری

ازجمله نکات حقوقی اجاره آپارتمان قبل از انعقاد معامله، حین تنظیم قرارداد و بعد از آن و زمان تحویل ملک آن است که مدت اجاره به طور دقیق، مشخص شده و برای آن قرارداد کتبی تنظیم شود. رعایت مواد ۴۶۶ تا ۵۱۷ قانون مدنی و همچنین قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶، شرایط و قوانینی است که هنگام اجاره آپارتمان باید مدنظر قرار گیرد.

قرارداد اجاره آپارتمان یکی از مهم‌ترین و رایج‌ترین عقود معین پیش‌بینی شده در قانون مدنی بوده که مواد ۴۶۶ تا ۵۱۷ قانون مدنی را به خود اختصاص داده است. مطابق ماده ۴۶۶ قانون مدنی، «قرارداد اجاره، عقدی است که به موجب آن، مستاجر، مالک منافع عین مستاجر می‌شود. اجاره‌دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند.» بنابراین عقد اجاره آپارتمان از سه رکن موجر، مستاجر و عین مستاجر (آپارتمان) تشکیل شده است که قبل از معامله و هنگام تنظیم قرارداد، بعد از قرارداد و تحویل ملک، باید نکات حقوقی را در خصوص آنها، مدنظر داشت. به همین دلیل در این بخش از مقاله، نکات حقوقی اجاره آپارتمان قبل از معامله ارائه شده است. یکی از نکات حقوقی مرتبط با این زمینه آن است که برای انعقاد، قرارداد تنظیم شود. بسیار پیش می‌آید که افراد، معامله اجاره آپارتمان را به صورت شفاهی انجام داده و برای آن سندی تنظیم نمی‌کنند. همین امر سبب می‌شود که در صورت بروز مشکل، نتوان متنی را مورد استناد قرار داد و این امر به نوبه خود، اثبات حق یا ادعا را با مشکل مواجه می‌سازد.

همچنین لازم است که آپارتمان به صورت کامل مورد بررسی و مشاهده قرار گیرد. بسیار پیش می‌آید که افراد، آپارتمانی را تنها به صرف شنیدن وصف آن معامله کرده و بعد از مشاهده آپارتمان، متوجه می‌شوند که آپارتمان فاقد اوصاف قید شده بوده یا این که عیبی در آن وجود دارد؛ هرچند که در چنین مواردی مستاجر حق فسخ قرارداد را به موجب خیار عیب خواهد داشت اما با این حال فسخ معامله نیز نیازمند طی کردن روندی جداگانه است و می‌تواند وقت زیادی را از طرفین بگیرد. علاوه بر نکات فوق، لازم است به این امر نیز توجه شود که سند آپارتمان اجاره داده شده، به نام خود صاحب آپارتمان یا همان موجر باشد یا این که منفعت ملک به طریقی از قبیل ارث، به او منتقل شده باشد. در صورتی که معامله با مال غیر صورت گیرد، معامله فضولی محسوب می‌شود که بنابر ماده ۲۴۷ قانون مدنی، صحت معامله فضولی ازجمله معامله فضولی اجاره آپارتمان، منوط به اجازه صاحب آن است. همچنین، مستاجر لازم است که وضعیت پرداخت قبوض آب، برق و گاز، توسط ساکن قبلی را بررسی کرده و در صورت داشتن بدهی، ساکن قبلی را از این موضوع مطلع کند. همچنین در صورتی که دو یا چند نفر مشاعا، صاحب آپارتمانی باشند، مطابق ماده ۴۷۵، اجاره این آپارتمان، جایز است اما تسلیم عین آپارتمان، موقوف به اذن شریک یا شرکا است.

ترفند

نگاهی به خواص دارویی گیاه اکالیپتوس

اکالیپتوس طعم تند و با خاصیت

لیلاونکی
خبرنگار چار دیواری

همه ما کم‌وبیش با خواص گیاه اکالیپتوس برای سرماخوردگی و گرفتگی بینی آشنایی داریم. حتی برخی از ما ترجیح می‌دهیم آدامس‌هایی با طعم تند و تیز اکالیپتوس را انتخاب کنیم اما شاید از همه خواص درمانی این داروی گیاهی خبر نداشته باشید. گیاه اکالیپتوس در واقع از درختان بومی استرالیا هستند و رشد بسیار سریعی دارند. اندازه اکالیپتوس متناسب با گونه‌های مختلف آن متفاوت است. خواص اکالیپتوس فراوان است و از جمله خواص آن می‌توان به مواردی مانند ضد نفخ، تب‌بر، خلط‌آور، کاهش قند خون، درمان سرماخوردگی، درمان عفونت‌های تنفسی و داشتن خاصیت آنتی‌بیوتیکی اشاره کرد.

نکته

خواص اکالیپتوس

روغن اکالیپتوس دارای خواص ضد التهابی و ضد عفونی‌کننده است و از این طریق موجب رفع آکنه و جوش صورت می‌شود و علاوه بر درمان آکنه موجب رفع جای جوش نیز می‌شود. از دیگر خواص روغن اکالیپتوس این است که موجب پاکسازی پوست صورت می‌شود. روغن اکالیپتوس موجب بهبود گردش خون در بدن می‌شود، به همین دلیل ماساژ کف سر با این روغن باعث تقویت فولیکول‌های سر شده و رشد موها را تقویت می‌کند و علاوه بر آن دارای خواص ضد میکروبی قوی است و از همین رو می‌تواند موجب درمان شوره سر شود. روغن اکالیپتوس می‌تواند حشرات را دفع کند و از همین طریق موجب درمان شپش می‌شود.

نکته

دمنوش اکالیپتوس

مصرف خوراکی برگ‌های اکالیپتوس سمی و خطرناک است و می‌تواند موجب مسمومیت شود. در این مسمومیت با روغن اکالیپتوس، کودکان در گروه پرخطرتری قرار دارند. از جمله علائم و نشانه‌های مسمومیت با روغن اکالیپتوس می‌توان به مواردی از جمله تشنج، مشکلات تنفسی، کاهش سطح هوشیاری و حتی مرگ اشاره کرد. به خانم‌های باردار و مادران شیرده توصیه می‌شود تا از اکالیپتوس و محصولات آن استفاده نکنند. روغن اکالیپتوس در برخی افراد موجب بروز حساسیت‌های پوستی مانند درماتیت پوستی می‌شود، برای کاهش این تحریکات پوستی باید روغن اکالیپتوس را با روغن‌های گیاهی دیگری ترکیب کرده و مصرف کنید. احتمال وجود تداخل روغن اکالیپتوس با برخی داروها از جمله داروهای دیابت، کلسترول بالا، ریفلاکس اسید و اختلالات روانی وجود دارد.



عطاری

چگونه متوجه سلامت ارده شویم؟

راهکارهایی برای تشخیص ارده سالم از فاسد



لیلاونکی

خبرنگار چار دیواری

ارده یکی از مقوی‌ترین خوراکی‌هایی است که به عنوان صبحانه می‌توانید مصرف کنید. این خوراکی مفید از آسیب کردن دانه‌های کنبج به دست می‌آید و طبعی گرم دارد و طبیعتاً تمامی خواص کنبج را می‌توان در این خوراکی ویژه پیدا کرد. البته اینجا ما قصد نداریم درباره خواص ارده صحبت کنیم بلکه در این مطلب می‌خواهیم درباره نشانه‌های فاسد شدن ارده صحبت کنیم. حتماً برای شما هم پیش آمده ارده‌ای که خریداری می‌کنید از مغازه‌های سنتی است و تاریخ انقضای ندارد. در چنین مواقعی مواجه شدن با ارده‌ای که ته نشین شده و عملاً به شکل دوفاز درآمده ما را به این فکر وامی‌دارد که آیا این ارده فاسد شده و دیگر قابل استفاده نیست؟

شرایط نگهداری ارده برای جلوگیری از خراب شدن آن

ارده همانند دیگر مواد خوراکی شرایط نگهداری خاصی داشته و به دلیل داشتن اسیدهای چرب محلول در ساختارش باید در جای خشک و خنک و دور از گرما و نور آفتاب نگهداری شود زیرا قرار دادن ارده در زیر تابش مستقیم نور، سبب اکسید شدن آن می‌شود و خاصیت خود را از دست می‌دهد در نتیجه یکی از مهم‌ترین نکات در نگهداری ارده، ایجاد شرایط خنک برای ارده است. ممکن است مواد غذایی پس از مدتی به دلیل شرایط مختلف خراب شده و دیگر قابل استفاده نباشند و استفاده از آنها موجب بیماری شود؛ ارده نیز همانند دیگر مواد خوراکی بوده و از این قاعده به دور نیست. به طور کلی اگر شرایط نگهداری ارده را رعایت کنید می‌توانید تا یک سال نیز از آن استفاده کنید.

نشانه‌های خراب شدن ارده

در هنگام خرید ارده حتماً به تاریخ انقضای درج شده روی محصول دقت کنید؛ ارده‌ای که بیش از یک سال از تولیدش گذشته را باید دور ریخت. همچنین اگر ارده به مدت یک ماه جلوی نور مستقیم آفتاب باشد باید دور ریخته شود زیرا دیگر قابل مصرف نیست. از نشانه‌های خراب شدن ارده تغییر رنگ آن است به خصوص اگر مدتی باشد که ارده را هم‌زده باشید و دوفاز شده باشد. از روی رنگ روغن ارده می‌توانید دریابید که ارده شما خراب شده یا خیر. هنگامی که رنگ روغن ارده از زرد روشن به زرد کهربایی تغییر کند، می‌توان گفت ارده فاسد شده و قابل استفاده نیست. نکته بعدی بوی آن است که با استشمام بوی ارده می‌توان پی برد که ارده مشکلی دارد یا خیر؛ زمانی که ارده شما فاسد شده باشد به محض باز شدن درب ظرف ارده بوی تند و صابونی به مشام می‌رسد که نشانه خراب بودن ارده است. یکی دیگر از این نشانه‌ها حالت چسبناک بودن سطح ظرف ارده است که با لمس، به راحتی قابل تشخیص است البته این نشانه‌ها تنها نشانه برای تشخیص فساد ارده نیست و باید همراه با نشانه‌های دیگر باشد.