

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳

متن کامل + اصلاحات

ماده ۱- مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است. مالکیت قسمتهای اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترک.

ماده ۲- قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد به طور کلی قسمتهایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتها مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳- حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمتهای مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴- حقوق و تعهدات و همچنین حصه هر یک از مالکین قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی

تمام ساختمان به جز آنچه که به موجب این قانون استثناء شده باشد یا این که قرارداد مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیشبینی کرده باشد.

ماده ۵ - انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۲ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ۶ - چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمتهای مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند.

تبصره: نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.

ماده ۷ - هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصة مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ۸ - در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آیین نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹ - هر یک از مالکین می‌تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می‌داند انجام دهد هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مری و منظر باشد بدهند.

ماده ۱۲ - هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهیم می‌گردد مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در اینصورت باید اجور آن را به همان نسبت به پردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یک جا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرفنظر نماید.

ماده ۱۱ - دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین نامه‌های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب هیأت وزیران به مورد اجرا به گذارد.

دولت مأمور اجرای این قانون است.

قانون بالا مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره که در تاریخ دوم دی ماه یک هزار و سیصد و چهل و سه به تصویب مجلس سنا رسیده بود در جلسه روزیکشنبه شانزدهم اسفند ماه یک هزار و سیصد و چهل و سه به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۷

بخش اول: قسمتهای مختلف ساختمان

فصل اول: قسمتهای اختصاصی

ماده ۱- قسمتهایی از بنا، اختصاصی تلقی می شود که عرفا برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲- علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغها و پارکهای متعلقه برای مالکیت قسمتهای اختصاصی نیز باید بطور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه، شماره، مساحت قسمتهای وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

فصل دوم: قسمتهای مشترک

ماده ۳- قسمتهایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که بهطور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکا می باشد قسمتهای مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قایل شد.

تبصره: گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمتهای مشترک ممنوع است.

قسمتهای مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است، هرچند که در قسمتهای اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمتها عبور نماید.

ماده ۴ - قسمتهای مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارت است از:

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا بوسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تاسیسات قسمتهای مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای بر، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاههای فاضلاب، لوله‌ها از قبیل (لوله‌های فاضلاب، آب، بر، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکشاها، لوله‌های بخاری) گذرگاه‌های زباله و محل جمع آوری آن و غیره.

پ - اسکلت ساختمان.

تبصره: جدارهای فاصل بین قسمتهای اختصاصی، مشترک بین آن قسمتها است. مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - درها و پنجرهها، راهروها، پله‌ها، پاگردها، که خارج از قسمتهای اختصاصی قرار گرفته‌اند.

ث - تاسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسایل تأمین کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تاسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفنهای اختصاصی، شیرهای آتشنشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های ایمنی.

ج - بام و کلیه تاسیساتی که برای استفاده عموم شرکا و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است.

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغها و پارکها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

بخش دوم: اداره امور ساختمان

فصل اول: مجمع عمومی

طرز انتخاب و وظائف و تعهدات مدیر

ماده ۵ - در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند، مجمع عمومی مالکین تشکیل میشود.

ماده ۶ - زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق العاده، در مواردی که توافقنامه‌ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند و در صورت عدم حصول اکثریت مزبور، زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین خواهد شد.

ماده ۷ - در اولین جلسه مجمع عمومی، ابتدا رئیس مجمع عمومی تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاصی از خارج انتخاب می‌شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یک بار تشکیل شود.

ماده ۸ - برای رسمیت مجمع، حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی با نماینده آنان ضروری است.

تبصره: در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده جلسه برای پانزده روز بعد تجدید خواهد شد، هرگاه در این جلسه هم اکثریت لازم حاصل نگردد جلسه برای پانزده روز بعد تجدید و تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر است.

ماده ۹ - کسی که به عنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شده باشد قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی و کالتنامه معتبر خود را به مدیر یا مدیران ارائه نماید.

تبصره: در صورتی که مالک قسمت اختصاصی، شخصیت حقوقی باشد نماینده آن طبق قوانین مربوط به شخصیت‌های حقوقی معرفی خواهد شد.

ماده ۱۰ - هرگاه چند نفر، مالک یک قسمت اختصاصی باشند باید طبق ماده ۷ قانون تملک آپارتمانها از طرف خود یک نفر را برای شرکت در مجمع عمومی انتخاب و معرفی نمایند.

ماده ۱۱ - مجمع عمومی شرکاء دارای وظایف و اختیارات زیر می‌باشد:

الف - تعیین رئیس مجمع عمومی.

ب - انتخاب مدیر یا مدیران و رسیدگی اعمال آنها.

پ - اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور ساختمان.

ت - تصویب گزارش مربوط به درآمد و هزینه‌های سالانه.

ث - اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگهداری و تعمیر بنا.

ج - تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان.

ماده ۱۲ - کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورت جلسه نوشته و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود.

تبصره: تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران به شرکاء غایب اطلاع داده شود.

ماده ۱۳ - تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکاء الزام آور است.

فصل دوم: اختیارت و وظایف مدیر یا مدیران

ماده ۱۴ - مدیر یا مدیران مسوول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می باشند.

ماده ۱۵ - اصلاحی مصوب ۱۳۵۳/۱۰/۲۸ - تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می تواند این مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدیر یا مدیران بلامانع خواهد بود.

ماده ۱۶ - در صورت استعفا، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضای مدت، مجمع عمومی فوق العاده، به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره: در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیات مدیره به جهات فوق از هیات مدیره خارج شوند، مجمع عمومی فوق العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیات مدیره تشکیل گردد.

ماده ۱۷ - تصمیمات مدیران با اکثریت آرا معتبر است.

ماده ۱۸- مجمع عمومی یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه دار تعیین می نماید. خزانه دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوطه برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد.

ماده ۱۹ - مدیر یا مدیران، امین شرکا بوده و نمی توانند فرد دیگر را بجای خود انتخاب نمایند.

ماده ۲۰ - مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتشسوزی بیمه نمایند. سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون بوسیله مدیر، تعیین و از شرکا اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد.

ماده ۲۱ - مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه بوسیله نامه سفارشی به نشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک به او اعلام نمایند.

ماده ۲۲ - در کلیه ساختمانهای مشمول قانون تملک آپارتمانها که بیش از ده (۱۰) آپارتمان داشته باشد، مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین تنظیف قسمتهای مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

فصل سوم: هزینه‌های مشترک

ماده ۲۳ - شرکای ساختمان موظفند در پرداخت هزینه‌های مستمر و هزینه‌هایی که برای حفظ و

نگهداری قسمتهای مشترک بنا مصرف می‌شود، طبق مقررات زیر مشارکت نمایند:

در صورتی که مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه‌های مشترک پیشبینی نکرده باشند، سهم هریک از مالکین یا استفاده‌کنندگان از هزینه‌های 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 هزینه‌های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه‌نگهداری تاسیسات، باغبان، تزیینات قسمتهای مشترک و غیره بطور مساوی بین مالکین یا استفاده‌کنندگان تقسیم می‌گردد. تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان با مدیر یا مدیران می‌باشد.

تبصره: چنانچه به موجب اجاره‌نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه‌های مشترک به عهده

مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید، مستاجر می‌تواند از محل مال‌الاجاره

هزینه‌های مزبور را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه‌های جاری مشترک به عهده

استفاده‌کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند، مدیر یا مدیران می‌توانند علاوه بر مراجعه به

استفاده‌کننده، به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند.

ماده ۲۴ - هریک از شرکا که در مورد سهمیه یا میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد

می‌تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد

اعتراض شریک می‌تواند به مراجع صلاحیت‌دار قضائی مراجعه کند.

ماده ۲۵ - هزینه‌های مشترک عبارتست از:

الف - هزینه‌های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه.

ب - هزینه‌های اداری و حقالزحمه مدیر یا مدیران.

فصل چهارم: حفظ و نگهداری تعمیر بنا.

ماده ۲۶ - در صورتی که بین شرکا توافق شده باشد که هزینه‌های نگهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک جز از تاسیسات فقط به عهده بعضی از شرکا باشد، فقط همین شرکا ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه‌ها تعیین تکلیف خواهند نمود.

ماده ۲۷ - مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می‌کند به منظور تامین هزینه‌های ضروری و فوری، وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکا دریافت دارند.