

قانون تملک آپارتمانها

مصوب ۱۶ اسفند ماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی

ماده ۱- مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است :

مالکیت قسمتهای اختصاصی و قسمت های مشترک.

ماده ۲- قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهای از ساختمان است حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوصی نبوده و به کلیه مالکین بنسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق میگیرد بطور کلی قسمتهائی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتهای مشترک محسوب میشود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادات محل مورد تردید نباشد

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

ماده ۴- حقوق و تعهدات و هم چینی هر یک از مالکین قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی بمجموع مساحت قسمتهای اختصاصی تمام ساختمان بجز آنچه که بموجب این قانون استثناء شده باشد یا اینکه قرارداد مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشد .

ماده ۵- انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که بقصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب بمنظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل میشود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط بکارهای ساختمانی ممنوع اند .

ماده ۶- چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط با اداره و امور مربوط به قسمتهای مشترک باکثرت اراء مالکین است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند. تبصره -نشانی مالکینی که برای ارسال کلیه دعوت نامه 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- هرگاه 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 حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتیکه اشخاص مزبور به تکلیف خود عمل نکنند رای اکثریت بقیه مالکین نسبت بتمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در اینصورت برای یک دفعه تجدید دعوت خواهد شد .

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

ماده ۹- هر یک از مالکین می توانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می داند انجام دهد هیچیک از مالکین حق ندارد بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در یا سر در یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد، بدهند

ماده ۱۰- هر کسی آپارتمان را خریداری مینماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می گردد، مگر آنکه مالکیت زمین مزبور بعلت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق بغير باشد که در اینصورت باید اجور آن را بهمان نسبت بپردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا بعلت طبع ساختمان با تاسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید متناسب حصه هر مالک بترتیبی که در آئین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف نظر نماید .

ماده ۱۰- مکرر - در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهار نامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه میشود .

هرگاه مالک با استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه سهم بدهی خود را نپردازد و مدیر یا هیئت مدیران مینوانند بتشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شفاژ-تهویه مطبوع-آب گرم

سبرق-گاز و غیر به او خودداری کنند و در صورتیکه مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهار نامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف میباشند که بمحض وصول وجود مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند

تبصره ۱- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک و رونوشت اظهار نامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده یاید ضمیمه تقاضا نامه صدور اجرائیه گردد

تبصره ۲- نظرمدير يا هيئت مديران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهار نامه به مالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رای میدهد این رای قطعی است در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه بمحض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف

گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک راتا صدور رای خواهد داد

تبصره ۳- در صورتیکه مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی ها مکلف به پرداخت مبلغ معادل مبلغ محکوم بها بعنوان جریمه میباشد

ماده ۱۱- دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آئین نامه های اجرائی آنرا تهیه و بعد از تصویب هیات وزیران به مورد اجراء بگذارد دولت مامور اجرای این قانون است

آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها مصوب ۸ اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ هیات وزیران .

بخش اول

قسمتهای مختلف ساختمان

فصل اول - قسمتهای مختلف ساختمان

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

ماده ۲- علاوه بر ثبت اراضی زیر بنا و محوطه باغ ها و پارک های متعلقه برای مالکیت قسمت های اختصاصی نیز باید بطور مجزا سند مالکیت صادر شود مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه شماره مساحت قسمت های وابسته ارزش و غیره باید در سند قید گردد .

فصل دوم قسمتهای مشترک

ماده ۳- قسمتهائی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمتهای مشترک محسوب می گردد و نمی تواند حق انحصاری بر آنها قائل باشد.

تبصره- گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است .

قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است هر چند که در قسمتهای اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمتها عبور نماید

ماده ۴ - قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارت از :

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

ب- تاسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ ، منبع آب مرکز حرارت و تهویه ، رخت شویخانه ، تابلو های برق ، کنتور ها تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان ، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد دستگاه آسانسور و محل آن چاههای فاضل آب لوله های از (لوله های فاضلاب، آب، برق تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هوا کش ها، لوله های بخاری) گذرگاههای زباله و محل جمع آوری آن و غیره .

پ- اسکلت ساختمان

تبصره - جدارهای فاضل بین قسمت های اختصاصی مشترک بین آن قسمت ها است مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد
ت- درها و پنجرها - راهروها - پله ها - پاگرد ها که خارج از قسمتهای اختصاصی قرار گرفته اند

ث- تاسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تامین کننده روشنائی ، تلفن ، و وسائل اخبار و هم چنین تاسیسات مربوط بانها باستانی تلفن های اختصاصی ، شیرهای آتش های نشانی ، آسانسور و محل آن اختتام پله و ورود پیام و پله های ایمنی .

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

ح- نمای خارجی ساختمان .

خ- محوطه ساختمان ، باغ ها و پارکها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت اختصاصی نیز ثبت نشده باشد

بخش دوم

اداره امور ساختمان

طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر

ماده ۵- در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند مجمع عمومی مالکین تشکیل می شود

ماده ۶- تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از مجمع عمومی عادی یا فوق العاده به موجب موافقتنامه بین مالکین خواهد در صورت عدم توافق ورزات آبادانی و مسکن ترتیب آنرا خواهد داد **ماده ۷-** در اولین جلسه مجمع عمومی ابتداء رئیس مجمع تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاص خارج انتخاب می شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یکبار تشکیل شود.

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

تبصره- در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده جلسه برای پانزده روز بعد تجدیدخواهد شد هرگاه در این جلسه هم

اکثریت لازم حاصل نگردد، جلسه برای ۱۵ روز بعد تجدید و

تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر است

ماده ۹- کسی که بعنوان نماینده یکی تعیین از شرکاء شده باید قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی وکالتنامه معتبر خود را به مدیر یا مدیران ارائه نماید.

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

ماده ۱۰- هرگاه چند نفر مالک یک قسمت اختصاصی می 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 می باشد :

الف- تعیین رئیس مجمع عمومی .

ب- انتخاب مدیر یا مدیران و رسیدگی اعمال آنها .

پ- اتخاذ تصمیم نسبت به اداره و امور ساختمان.

ت- تصویب گزارش مربوط بدر آمد و هزینه های سالانه .

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

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

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

تبصره - تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز بوسیله مدیر یا مدیران بشرکایب و وزارت آبادانی و مسکن اطلاع داده شود.
ماده ۱۳- تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکاء الزام آور است .

فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران

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

ماده ۱۵- تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت ماموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می تواند این مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدیران یا بلا مانع خواهد بود

ماده ۱۶- در صورت استغفاء، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت، مجمع عمومی فوق العاده بمنظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتیکه سه نفر یا بیشتر از اعضای هیات مدیره به جهات فوق از هیات مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق العاده باید بمنظور تجدید انتخاب هیات مدیره تشکیل گردد.

تبصره ۲- در صورت خودداری شرکاء از تشکیل مجمع عمومی فوق العاده وزارت مسکن و شهر سازی حسب تقاضای لاقبل سه نفر از شرکاء برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود مگر آنکه تعداد آپارتمانها از ده واحد کمتر باشد که در این صورت تقاضای یکنفر از شرکاء کافی خواهد بود.

ماده ۱۷- تصمیمات مدیران با اکثریت آراء متعبر است.

ماده ۱۸- مجمع عمومی یکنفر از مدیران راعنوان خزانه دار تعیین مینماید خزانه دار دفتر ثبت در آمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوطه برای تصویب ترازنامه مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد.

ماده ۱۹- مدیر یا مدیران امین شرکاء بوده و نمی توانند فرد دیگر را به جای خود انتخاب نمایند.

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

ماده ۲۱- مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آنرا قبل یا بعد از پرداخت هزینه به وسیله 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، در بانی استخدام نمایند.

فصل سوم - هزینه های مشترک

ماده ۲۳- شرکاء ساختمان موظفند در پرداخت هزینه های مستمر و هزینه هایی که برای حفظ و نگهداری قسمت های مشترک بنا مصرف میشود طبق مقررات زیر مشارکت نمایند (اصلاحی ۵۹/۳/۱۷).

در صورتیکه مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه های مشترک پیش بینی نکرده باشند سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان از هزینه های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیر بنای قسمت اختصاصی دارد از از قبیل آب، گاز و تیل و آسفالت پشت بام که به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیر بنا ندارد از قبیل هزینه های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری تاسیسات، باغبان، تزئینات قسمتهای مشترک و غیر بطور مساوی بین مالکین یا استفاده کنندگان تقسیم میگردد.

تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان با مدیر یا مدیران میباشد

تبصره - چنانچه بموجب اجاره نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید مستاجر میتواند از محل مال الاجاره هزینه های مزبور را پرداخت کند و در صورتیکه پرداخت هزینه های جاری مشترک بعهدہ استفاده کنند باشد و از پرداخت استکاف کند، مدیر یا مدیران میتوانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند. (اصلاحی ۵۹/۳/۱۷)

ماده ۲۴- هریک از شرکاء که در مورد سهمیه یا میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد می تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض شریک می تواند به وزارت آبادانی و مسکن مراجعه کند
ماده ۲۵- هزینه های مشترک عبارتست از :

الف - هزینه های لازم برای استفاده حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه.

ب- هزینه های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران
فصل چهارم- حفظ و نگهداری تعمیر بنا.

ماده ۲۶- در صورتیکه بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه های نگهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک جزأ از تاسیسات فقط بعهدہ بعضی از شرکاء باشد فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه ها تعیین تکلیف خواهند نمود.

ماده ۲۷- مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می کند به منظور تامین هزینه های ضروری و فوری و جوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.