

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها

بخش اول: قسمتهای مختلف ساختمان

فصل اول: قسمتهای اختصاصی

ماده ۱ - قسمتهایی 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 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 شرکاء 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، هر چند 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 - تأسیسات 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 بناکه واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاههای فاضلاب، لوله‌ها از قبیل (لوله‌های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری) گذرگاههای زباله و محل جمع‌آوری آن و غیره.

پ - اسکلت ساختمان.

تبصره - جدارهای فاصل بین قسمتهای اختصاصی، مشترک بین آن قسمتهاست. مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

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

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسایل تأمین‌کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تأسیسات 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 تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء 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 فوق‌العاده، 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 خارج از انتخاب می‌شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یکبار 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

وکالتنامه معتبر خود را به‌مدیر یا مدیران ارائه نماید.

تبصره - در صورتی که مالک قسمت اختصاصی، شخصیت‌حقوقی 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 نگاهداری 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: اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران

ماده ۱۴ - مدیر یا مدیران مسؤول 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 فو العاده، به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره ۱ - در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیأت مدیره به جهات فوق از هیأت مدیره خارج شوند، مجمع عمومی فو العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیأت 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 شرکاء 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 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 بیمه‌گر 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 هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان از هزینه‌های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیربنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل، آسفالت‌پشت 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، هزینه نگهداری تأسیسات، 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، مستأجر 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 شرکاء که در مورد سهمیه یا میزان هزینه‌مربوط 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 نگاهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات مربوطه.

ب - هزینه‌های اداری و حق‌الزحمه مدیر یا مدیران.

فصل چهارم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا

ماده ۲۶ - در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگاهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگاهداری و عملیات یک جزء از تأسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد، فقط همین شرکاء 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 تأمین هزینه‌های ضروری و فوری، وجوهی به‌عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.