

## آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ با آخرین اصلاحات تا ۱۳۷۱/۱/۳۰

اختصاصی پایگاه خبری اعتبار



### بخش اول - قسمت های مختلف ساختمان

#### فصل اول - قسمت های اختصاصی

**ماده ۱-** قسمت هائی 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 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 - قسمت های مشترک

**ماده ۳-** قسمت هائی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء میباشد قسمت های مشترک محسوب میگردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره- گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است. قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است، هر چند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت عبور نماید.

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

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

ب- تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی انبار عمومی ساختمان، اتاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب لوله ها از قبیل (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری) گذرگاه های 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 پنجره ها، راهروها، پله ها و پاگردها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند.

ث- تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین کننده روشنائی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن های اختصاصی، شیرهای آتش نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله های ایمنی.



کتابفروشی حقوقی  
دادبازار



ج- بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنادر 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- تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از مجمع عمومی عادی یا فوق العاده بموجب موافقتنامه بین مالکین خواهد بود، در صورت عدم توافق وزارت آبادانی و مسکن ترتیب آن را خواهد داد.

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 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 بعنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شده باید قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی وکالتنامه معتبر خود را بمدير 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 باداره 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.



کتابفروشی حقوقی  
دادبازار



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 شود.

تبصره (اصلاحی ۳۰، ۰۱، ۱۳۷۱). تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران بشركاء غایب اطلاع داده شود.

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

### فصل دوم- اختیارات و وظائف مدیر یا مدیران

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

**ماده ۱۵** (اصلاحی ۲۸، ۱۰، ۱۳۵۳). تعداد مدیران فرد بوده و مدت مأموریت آنها یک سال است. ولی مجمع عمومی می‌تواند این مدت را تغییر دهد.

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

تبصره ۱ (الحاقی ۲۸، ۱۰، ۱۳۵۳). در صورتیکه سه نفر یا بیشتر از اعضای هیئت مدیره بجهت فوق از هیئت مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق العاده باید بمنظور تجدید انتخاب هیئت مدیره تشکیل گردد.

تبصره ۲ (منسوخه ۳۰، ۰۱، ۱۳۷۱). در صورت خودداری شرکاء از تشکیل مجمع عمومی فوق العاده وزارت مسکن و شهرسازی 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 اینصورت تقاضای یکنفر از شرکاء کافی خواهد بود.

**ماده ۱۷** - تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است.

**ماده ۱۸** - مجمع عمومی یکنفر از مدیران را بعنوان خزانه دار تعیین مینماید 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 نمی‌توانند فرد دیگر را بجای خود انتخاب نمایند.

**ماده ۲۰** - مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را بعنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند.

سهم هر شریک از حق بیمه با توجه بماده ۴ قانون بوسیله مدیر تعیین واز 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 بوسیله نامه سفارشی بنشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک به او اعلام نمایند.

**ماده ۲۲** - در کلیه ساختمان های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها که پیش از (ده) ۱۰ آپارتمان داشته باشد مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین نظیف قسمت های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا درباری استخدام نمایند.



## فصل سوم- هزینه های مشترک

**ماده ۲۳** (اصلاحی ۱۳۵۹، ۰۳، ۱۷). شرکاء ساختمان موظفند در پرداخت هزینه های مستمر و هزینه هائی که برای حفظ و نگهداری قسمت های مشترک بنا مصرف می شود طبق مقررات زیر مشارکت نمایند:

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 زیربنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل، اسفالت پشت بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمان ها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیربنا ندارد از قبیل هزینه های مربوط به سرایدار، نگهدار، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری تاسیسات، باغبان، تزئینات قسمت های مشترک و غیره بطور مساوی بین مالکین یا استفاده کنندگان تقسیم می گردد. تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان با مدیر یا مدیران میباشد.

تبصره(اصلاحی ۱۳۵۹، ۰۳، ۱۷): چنانچه بموجب اجاره نامه یا قرارداد خصوصی هزینه های مشترک بعهده 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 بعهده استفاده کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند مدیر یا مدیران میتوانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند.

**ماده ۲۴** (اصلاحی ۱۳۷۱، ۰۱، ۳۰). هر یک از شرکاء که در مورد سهمیه با میزان هزینه مربوط بسهم خود معترض باشد می تواند بمدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت بموضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض شریک می تواند به مراجع صلاحیتدار قضایی 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 جزء از تاسیسات فقط بعهده بعضی از شرکاء باشد فقط همین شرکاء ملزم بانجام آن بوده و در تصمیمات مربوط باین هزینه ها تعیین تکلیف خواهند نمود.

**ماده ۲۷-** مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب میکند بمنظور تأمین هزینه های ضروری و فوری وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.

