



قانون تملک آپارتمان ها

ماده ۱ - مالکیت در آپارتمان های مختلف و محلهای پیشه و سکنای 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 بطور کلی قسمتهای 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 می شود مگر آنکه 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 قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت

انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ - حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت های اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیر بنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره ۱ - مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.

تبصره ۲ - در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می باشند هزینه های

مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می شود.

تبصره ۳ - چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند

واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

ماده ۵ - انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ 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 امور مربوط

به قسمت های مشترک به اکثریت آرا مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های 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 - 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 حصة مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رای 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 می تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می داند انجام دهد هیچیک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییری در محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد بدهند.

ماده ۱۰ - هر کس آپارتمانی را خریداری می نماید 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 به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت بپردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد، و یا به علت طبع ساختمان یا تاسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصة هر مالک به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آنست 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 هیات مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می شود.

هر مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را بپردازد مدیر یا هیات مدیران می توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، بر، گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده همزمان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیات مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیات مدیران موظف می باشند که به محض وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱ - در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا موثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می توانند به مراجعه قضائی شکایت کنند. دادگاهها موظف اند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که



به مجموع ارائه می‌شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

استفاده مجدد از خدمات، موکول به پرداخت هزینه‌های معی واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

تبصره ۲ - رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیات مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۳ - نظر مدیر یا هیات مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است.

دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین 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، رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد، دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رای خواهد داد.

تبصره ۴ - (الحاقی مصوب ۱۳۵۸/۷/۴ شورای انقلاب) در صورتی که مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها به عنوان جریمه می‌باشد.

ماده ۱۱ - دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین‌نامه‌های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب

هیات وزیران به مورد اجرا بگذارد.

دولت مأمور اجرای این قانون است.

ماده ۱۲ - دفاتر اسناد رسمی موظف می‌باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط

به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تایید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا باموافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۱۳ - در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به

هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند براساس حکم دادگاه، با تامین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هریک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آن‌ها، از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق



در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیئت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱ - مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

تبصره ۲ - چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری، اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند،

حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضائی محل با احراز تامین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴ - مدیر یا مدیران مکلفاند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان

به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آنها وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکا اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی، مدیر یا مدیران مسئول جبران خسارت وارده می باشند.

ماده ۱۵ - ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.