

## آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحیه‌های بعدی مصوب

۱۳۴۷/۲/۸

بخش اول \_ قسمت‌های مختلف ساختمان

فصل اول \_ قسمت‌های اختصاصی

ماده ۱- قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود 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 باغ‌ها و پارک‌های متعلقه برای مالکیت قسمت‌های اختصاصی نیز باید به طور 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 به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره \_ گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک ممنوع است.

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

الف \_ زیر زمین بنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب \_ تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رخت‌شویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان اطلاق سرایدار در هر قسمت بنا که 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 قسمت‌ها است 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 وسائل تأمین کننده 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 قسمت اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

بخش دوم \_ اداره امور ساختمان

فصل اول \_ مجمع عمومی

طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر:

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

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۷۱/۱/۳۰) \_ زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق‌العاده در مواردی که توافق نامه‌ای 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 ابتداء رئیس مجمع تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاص خارج انتخاب می‌شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یک بار تشکیل شود.

ماده ۸- برای رسمیت مجمع هیضور 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 تجدید خواهد شد. هرگاه در این جلسه هم اکثریت لازم حاصل نگرددید جلسه برای ۱۵ روز بعد تجدید و تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عدّه حاضر معتبر است.

ماده ۹- کسی که به عنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شده باید 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 و 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 تصمی 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 (اصلاحی ۱۳۷۱/۱/۳۰) \_ کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورت جلسه نوشته شود و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود.  
تبصره \_ تصمیمات متخذة 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 مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می باشند.

ماده ۱۵ (اصلاحی 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 استعفاء، فوت، عزل و یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت، مجمع عمومی فوق العاده به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸) \_ در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیأت مدیره به جهات فوق از هیأت مدیره به جهات فوق از هیأت مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیأت مدیره تشکیل گردد.  
تبصره ۲- حذف شده است.

ماده ۱۷- تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است.

ماده ۱۸- مجمع عمومی یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه‌دار تعیین می‌نماید، خزانه‌دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوط برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد.

ماده ۱۹- مدیر یا مدیران، امین شرکاء بوده و نمی‌توانند فرد دیگر را به جای 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 به وسیله مدیر تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد.

ماده ۲۱- مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه‌های مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه و 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 باشند مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین نظیف قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

#### فصل سوم \_ هزینه‌های مشترک

ماده ۲۳ (اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷) \_ شرکاء 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 زیر بنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل و اسفالت پشت‌بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیر بنا ندارد از قبیل هزینه‌های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگاهداری تأسیسات، باغبان، تزئینات قسمت‌های مشترک و غیره به طور مساوی بین مالکین یا استفاده کنندگان تقسیم می‌گردد، تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان با مدیر یا مدیران می‌باشد.

تبصره (اصلاحی ۱۳۷۱/۱/۳۰) \_ 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 مال الاجاره هزینه‌های مزبور را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه‌های جاری مشترک به عهده 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 ۱۳۷۱/۱/۳۰) \_ هر یکاز شرکاء 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 قضایی مراجعه کند.

ماده ۲۵- هزینه‌های مشترک عبارت است 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 نگهداری و 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 می کند می توانند به منظور تأمین هزینه های ضروری و فوری وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.