

# آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ با اصلاحات بعدی

## بخش اول: قسمت های مختلف ساختمان

### فصل اول: قسمت های اختصاصی

**ماده ۱ -** قسمت هایی 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: قسمت های مشترک

**ماده ۳ -** قسمت هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آن ها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکا می باشد قسمت های مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آن ها قایل شد.

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

**ماده ۴ -** قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها عبارت است از:

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

ب - تاسیسات قسمت‌های 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 فاصل بین قسمت‌های اختصاصی، مشترک بین آن قسمت ها است. مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - در ها و پنجره ها - راهرو ها - پله ها - پاگرد ها - که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته اند.

ث - تاسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسایل تأمین کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تاسیسات 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.

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

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغ ها و پارک ها 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 وظایف و تعهدات مدیر

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

ماده ۶ - زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق العاده، در مواردی که توافقنامه ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های 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 انتخاب می شود. 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 نگرددید 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 به مدیر 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 می باشد:

**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 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 به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان.

**ماده ۱۲ -** کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورتجلسه نوشته و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود.

**تبصره -** تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران به شرکای غایب و وزارت راه و شهرسازی اطلاع داده شود.

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

## فصل دوم: اختیارت و وظایف مدیر یا مدیران

ماده ۱۴ - مدیر یا مدیران مسوول 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 ماموریت 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 فوق العاده، به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره ۱ - الحاقی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸ - در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیات مدیره به جهات فوق از هیات مدیره خارج شوند، مجمع عمومی فوق العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیات مدیره تشکیل گردد.

تبصره ۲ - الحاقی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸ - در صورت خودداری شرکا از تشکیل مجمع عمومی فوق العاده وزارت مسکن و شهرسازی حسب تقاضای لاقبل سه نفر از شرکا برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود مگر آن که تعداد آپارتمان ها از ده واحد کمتر باشد که در این صورت تقاضای یک نفر از شرکا کافی خواهد بود.

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 شرکا 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 شرکا اخذ و به بیمه گر 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 ساختمان های مشمول قانون تملک آپارتمان ها که بیش از ده (۱۰) آپارتمان داشته باشد، مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگاهداری و همچنین تنظیف قسمت های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

### فصل سوم: هزینه های مشترک

**ماده ۲۳ - اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران -** شرکای ساختمان موظفند در پرداخت هزینه های مستمر و هزینه هایی که برای حفظ و نگاهداری قسمت های مشترک بنا مصرف می شود، طبق مقررات زیر مشارکت نمایند:

در صورتی که 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 قبیل آب، گازوئیل، آسفالت پشت بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمان ها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیر بنا ندارد از قبیل هزینه های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگاهداری تاسیسات، باغبان، تزیینات قسمت های مشترک و غیره به طور مساوی بین مالکین یا استفاده کنندگان تقسیم می گردد. تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده کنندگان با مدیر یا مدیران می باشد.

**تبصره - اصلاحی مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران -** چنانچه به موجب اجاره نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید، مستاجر می تواند از محل مال الاجاره هزینه های مزبور را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه های جاری مشترک به عهده استفاده کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند، مدیر یا مدیران می توانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده، به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند.

**ماده ۲۴ -** هر یک از شرکا 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 مراجع صلاحیت دار قضائی و وزارت راه و شهرسازی مراجعه کند.

**ماده ۲۵ -** هزینه های مشترک عبارتست از:

**الف -** هزینه های لازم برای استفاده، حفظ و نگاهداری عادی ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه.

## فصل چهارم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا

**ماده ۲۶ -** در صورتی که بین شرکا توافق شده باشد که هزینه های نگاهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگاهداری و عملیات یک جز از تاسیسات فقط به عهده بعضی از شرکا باشد، فقط همین شرکا 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، وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکا دریافت دارند.



موسسه حقوقی

زعیم عدالت