

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸

با اصلاحات و الحاقات بعدی

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۸/۲/۱۳۴۷ بنا به پیشنهاد شماره ۹۴ مورخ ۱۹/۱/۱۳۴۷ وزارت آبادانی و مسکن و در اجرای قانون تملک آپارتمان‌ها آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها را به شرح پیوست تصویب نمودند.

وزیر مشاور - محمود کشفیان

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها

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 قائم‌مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ - علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ‌ها و پارک‌های متعلقه برای مالکیت قسمت‌های اختصاصی نیز باید به‌طور 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 غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکا می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک ممنوع است.

قسمت‌های مشترک در مالکیت مشاع تمام شرکا ملک است، هر چند که در قسمت‌های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت 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 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، اتاق 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 راه‌پله 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 شرکا 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 وظایف و تعهدات مدیر

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

ماده ۶ (اصلاحی ۲۲/۱۲/۱۳۷۵) - تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از مجمع عمومی عادی یا فوق‌العاده به‌موجب 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 اشخاص 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 به‌عنوان نماینده یکی از شرکا تعیین شده باید 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 شرکا 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 نگهداری و تعمیر بنا.

ج - تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به‌منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان.

ماده ۱۲ - کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکا باید در صورت جلسه نوشته شود و به‌وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود.

تبصره (اصلاحی ۲۲/۱۲/۱۳۷۵) - تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به‌وسیله مدیر یا مدیران به شرکای غایب و وزارت آبادانی و مسکن اطلاع داده شود.

ماده ۱۳ - تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکا الزام‌آور است.

فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران

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

ماده ۱۵ (اصلاحی ۲۸/۱۰/۱۳۵۳) - تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می‌تواند 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 فوق‌العاده به‌منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره ۱ (الحاقی ۲۸/۱۰/۱۳۵۳) - در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیئت‌مدیره به جهات فوق از هیئت‌مدیره خارج شوند مجمع عمومی فوق‌العاده باید به‌منظور تجدید انتخاب هیئت‌مدیره تشکیل گردد.

تبصره ۲ (۲۲/۱۲/۱۳۷۵) - در صورت خودداری شرکا از تشکیل مجمع عمومی فوق‌العاده وزارت مسکن و شهرسازی حسب تقاضای لاقل سه نفر از شرکا برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود مگر آنکه تعداد آپارتمان‌ها 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 یکی از مدیران را به‌عنوان خزانه‌دار تعیین می‌نماید. خزانه‌دار 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 نمی‌توانند فرد دیگری را به‌جای خود انتخاب نمایند.

ماده ۲۰ - مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به‌عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند.

سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون به‌وسیله مدیر تعیین و از شرکا 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 به‌وسیله نامه سفارشی به نشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین‌شده 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 تنظیم قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا درباری استخدام نمایند.

فصل سوم - هزینه‌های مشترک

ماده ۲۳ (اصلاحی ۱۷/۰۳/۱۳۵۹) - 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، آسفالت پشت‌بام 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، تزئینات قسمت‌های مشترک و غیره به‌طور مساوی بین مالکین یا استفاده‌کنندگان تقسیم می‌گردد. تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان با مدیر یا مدیران می‌باشد.

تبصره (اصلاحی ۱۷/۰۳/۱۳۵۹) - چنانچه به‌موجب اجاره‌نامه یا قرارداد خصوصی هزینه‌های مشترک به‌عهده 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 به‌عهده استفاده‌کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند مدیر یا مدیران می‌توانند علاوه بر مراجعه به استفاده‌کننده به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند.

ماده ۲۴ (اصلاحی ۲۲/۱۲/۱۳۷۵) - هر یک از شرکا که در مورد سهمیه با 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 وزارت آبادانی و مسکن مراجعه کند.

ماده ۲۵ - هزینه‌های مشترک عبارت است از:

الف - هزینه‌های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری 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 شرکا توافق شده باشد که هزینه‌های نگهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک جزء از تأسیسات فقط به‌عهده بعضی از شرکا باشد فقط همین شرکا 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 به‌منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری وجوهی به‌عنوان تنخواه‌گردان از شرکا دریافت دارند.