



متن کامل قانون تملک آپارتمانها

- ماده ۱- مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محل های 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 قسمتهائی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و بکلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق میگیرد - بطور کلی قسمتهائی 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 قسمتهای مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی بهر صورتیکه باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود .
- ماده ۴- (اصلاحی ۷۵) حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت های اختصاصی از مخارج قسمت های 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 و 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 کنند .
- تبصره ۲- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنایی اختصاصی ساختمان می باشند هزینه های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان میرسد حسب زیر بنای اختصاصی هر واحد محاسبه میشود .
- تبصره ۳- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که بنا 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 .
- (سال ۷۵ اصلاح شده است)
- ماده ۴- حقوق و تعهدات و همچنین حصه هریک از مالکین قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان بجز آنچه که به موجب این قانون استثناء شده باشد یا اینکه قرارداد مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشد.

ماده ۴- حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت های اختصاصی از مخارج قسمت های 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 و 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 کنند .

تبصره ۲- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنایی اختصاصی ساختمان میباشند هزینه های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان میرسد حسب زیر بنای اختصاصی هر واحد محاسبه می شود.

تبصره ۳- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که بنا 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 بقصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب بمنظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل میشود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط بکارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ۶- چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط باداره و امور مربوط بقسمت های مشترک باکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالک باشند.

تبصره- نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت نامه 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- هر گاه 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 حصه 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 صورتیکه 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 مربوطه بمدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئین نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹- هر یک از مالکین میتوانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید میدانند انجام دهد هیچیک از مالکین حق ندارند بدون موافقت

اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در، یا سر در، 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 سهیم می گردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور بعلت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق بغير باشد که در اینصورت باید اجور آنرا بهمان نسبت بپردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک و بطور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا بعلت طبع ساختمان با تأسیسات آن اقتضاء دارد یکجا انجام شود نیز باید متناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آئین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آنست صرفنظر نماید.

ماده ۱۰- مکرر- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۱/۲ و اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷) در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می شود. هر گاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران میتوانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب نمایند اداره ثبت محل وقوع آپارتمان بتقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می باشند که بمحض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱- (الحاقی سال ۷۵) در صورتیکه عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد مدیر یا مدیران مجموعه می توانند به مراجع قضایی شکایت کنند دادگاهها موظف اند اینگونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافتی خدمات دولتی که به مجموع ارائه می شود محروم کند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نماید. استفاده مجدد از خدمات موکول به پرداخت هزینه های معوق واحد مربوط و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود:

تبصره ۲- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۱/۲ و اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷) رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۳- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۱/۲ و اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷) نظر مدیر یا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه خارج از نوبت بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رای می دهد. این رای قطعی است. در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه بمحض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رای خواهد داد.

تبصره ۴- (الحاقی ۱۳۵۸/۴/۹ و اصلاحی ۱۳۵۹/۳/۱۷) در صورتیکه مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها بعنوان جریمه می باشد.

ماده ۱۱- دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آئین نامه های اجرائی آنرا تهیه و بعد از تصویب هیات وزیران بمرور اجراء بگذارد. دولت م مور اجرای این قانون است.

ماده ۱۲- (الحاقی) ۷۵ دفاتر اسناد رسمی موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نماید.

ماده ۱۳- (الحاقی) در صورتیکه 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 اقلیت مالکان قسمت های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند می توانند بر اساس حکم دادگاه با تمین 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 هر یک از مالکان از بنا و هزینه های انجام شده سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده از اموال آنها از جمله همان واحد استیفاء کند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیات مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱- مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان میتوانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند. همچنین در صورت تصویب اکثریت مالکان قسمت های اختصاصی مالکان می توانند جهت انجام امور موضوع این ماده شرکت تعاونی تشکیل داده و با استفاده از مزایای مربوط به شرکتهای تعاونی اقدام کنند.

تبصره ۲- چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود بمنظور تجدید ساختمان بنا نکند حذف درخواست مدیر یا مدیران مجموعه رئیس دادگستری و یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴- (الحاقی) مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان به تناسب سطح زیر بنای اختصاصی آنها وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء 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- (الحاقی) ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.