

زندگی در آپارتمان

قوانین و مقررات



تهیه و تنظیم : حسن جمالی رشت آبادی

آذر ماه ۱۳۸۵

هدیه به فرزند عزیزم **پارسا**

بنام خدا

سخنی با شما

با سلام به شما خواننده عزیز و گرامی ،

آیا قوانین و مقررات مربوط به آپارتمان را می دانید؟ آیا با تعریف مالکیت در آپارتمان از نظر قانون آشنا هستید؟ چه قسمتهایی در آپارتمان مشترک هستند؟ آیا از هزینه های مشترک ساختمان ، چگونگی محاسبه آن و میزان سهم خود از هزینه ها اطلاع دارید؟ آیا از نحوه درست انتخاب مدیران ساختمان و وظایف و اختیارات قانونی آنان آگاه هستید؟ و آیا می دانید که با رعایت قانون می توانید جلسات رسمی در آپارتمان تشکیل داده و تصمیماتی برای اداره آپارتمان اتخاذ نمایید که رعایت آنها برای همه ساکنین الزام آور باشد؟ و یک نظام مشارکت اجتماعی واقعی را در محل سکونت خود طراحی و اجرا نمایید؟ آیا می دانید که رعایت بعضی از نکات ساده و در عین حال مهم می تواند در بهبود روابط و کیفیت محیط زندگتان تاثیر زیادی داشته باشد؟ در صورت تمایل ، پاسخ های خود را می توانید در این کتاب جستجو کنید. برای آنکه کتاب حاضر شامل مطالبی بر گرفته از متن قانون و واقعیت های موجود در جامعه است که دانستن آن برای تمام کسانی که ساکن و یا مالک آپارتمان هستند و یا قصد خرید مسکن آپارتمانی را دارند می تواند سودمند و مفید واقع شود . از آنجایی که هر چه مکانهای زندگی افراد به هم نزدیکتر و دارای قسمتهای مشترک بیشتری باشد امکان برخورد خواسته های شخصی آنها بیشتر است لذا ساکنین برای بهره مندی از یک زندگی آرام و راحت ، ناگزیرند ضمن همکاری قانونمند با یکدیگر و با تشکیل مدیریت ساختمان ، در ازای حقوقی که پیدا می کنند تکالیفی در مقابل دیگران بپذیرند .

برای مشخص شدن حقوق و تکالیف و ضمانت اجرای درست آن ، نیازمند اطلاع و آگاهی از قانون هستیم . تاثیر این آگاهی و شناخت قانونی آن است که کمک می کند تا از بروز بسیاری از اختلافات ، و عدم مسئولیتها و همچنین نا هماهنگی های موجود بدلیل سوء مدیریت در آپارتمان ، پیشگیری کرده واز تکرار آنها جلوگیری نماید وضمن صرفه جویی در وقت و هزینه ها ، محیطی آرام و راحت برای همه ساکنین و مالکین فراهم نماید و حقوق همه محترم شمرده شود .

فهرست مطالب

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۶	مقدمه
	بخش اول آشنایی با قانون مالکیت در آپارتمان
۸	آشنایی با قانون تملک آپارتمانها
۸	آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها
۸	مالکیت در هر واحد از آپارتمان
۸	قسمتهای اختصاصی
۹	قسمتهای مشترک
۹	قسمتهای مشترک آپارتمان با ذکر نام آنها
	بخش دوم مجمع عمومی و انتخاب مدیران ساختمان
۱۱	مجمع عمومی
۱۱	معرفی نماینده مالک برای شرکت در جلسه مجمع عمومی
۱۱-۱۲	شرایط رسمیت مجمع عمومی
۱۲	ثبت و نگهداری تصمیمات مجمع عمومی
۱۲	الزامی بودن رعایت تصمیمات مجمع عمومی
۱۲-۱۳	وظایف و اختیارات مجمع عمومی
۱۳	انتخاب رئیس مجمع عمومی و مدیر یا مدیران آپارتمان
۱۳	تعداد و مدت ماموریت مدیر یا مدیران آپارتمان
۱۳	انتخاب یک نفر به عنوان خزانه دار
۱۴	انتخاب جانشین مدیران آپارتمان
۱۴	زمان تشکیل مجمع عمومی
۱۴-۱۵	اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران آپارتمان
	فهرست مطالب

صفحه

عنوان

بخش سوم هزینه ها

۱۷	هزینه های مشترک آپارتمان
۱۷-۱۸	روش محاسبه هزینه های مشترک
۱۸	الزامی بودن پرداخت هزینه های مشترک
۱۸	اعتراض به میزان سهم خود از هزینه های مشترک
۱۸-۱۹	امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم هزینه های مشترک
۱۹	مدارک لازم جهت صدور اجرائیه دادگاه
۲۰	پرداخت جریمه
۲۰	تسویه حساب هزینه های مشترک
۲۱-۲۳	رعایت برخی از نکات مهم

بخش چهارم متن کامل قانون تملک و آیین نامه اجرایی

۲۵-۳۰	ضمیمه ۱ قانون تملک آپارتمانها
۳۱-۳۶	ضمیمه ۲ آیین نامه اجرایی قانون
۳۷	منابع

مقدمه :

کتاب حاضر در چهار بخش ارائه شده است . بخش اول شامل آشنایی مقدماتی با عنوان و محتوای قانون است و خواننده کتاب با مفاهیمی چون مالکیت شخصی و مالکیت مشترک وقسمتهای مشترک درآپارتمان آشنا می شود .

بخش دوم چگونگی ایجاد و شکل گیری مدیریت ساختمان را بیان میکند و در مورد مجمع عمومی و وظایف و اختیارات آن و انتخاب مدیر یا مدیران توضیح می دهد .

بخش سوم در مورد هزینه ها می باشد و ضمن بیان هزینه های مشترک ، روش درست محاسبه آن را توضیح می دهد و همچنین در مورد کسانی که با توجه به آگاهی و اطلاع از قوانین مربوط به آپارتمان همچنان از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک امتناع می کنند راه کار های قانونمندی را توضیح می دهد. در قسمت پایانی این فصل برخی از نکات مهم که عدم رعایت آن موجب ناراحتی ساکنین می شود توضیح داده شده که ضمن آگاهی نسبت به اهمیت آنها با همکاری شما خوانندگان محترم می توان از تکرار وقوع چنین مواردی جلوگیری نمود .

بخش چهارم ، شامل محتوای کامل قانون و آیین نامه اجرایی آن است و در صورتی که خوانندگان بخواهند به متن کامل ماده قانونی و یا تبصره هایی که در متن اصلی کتاب به آن استناد شده مراجعه نمایند می توانند این بخش را ملاحظه فرمایند .

بخش اول آشنایی با قانون مالکیت آپارتمانها

آشنایی با قانون تملک آپارتمانها

در آغاز سخن این کتاب شما را با نام یک قانون آشنا می کنیم " قانون تملک آپارتمانها " قانونی که برای تضمین آرامش و تنظیم روابط ساختمانی ساکنین آپارتمانها در سال ۱۳۴۳ تصویب شد و سپس در سال ۱۳۶۷ بعضی از مواد آن اصلاح گردیده است . این قانون با اصلاحات و الحاقات آن شامل ۱۵ ماده می باشد. و محتوای کامل آن در بخش پایانی کتاب بعنوان ضمیمه یک آمده است . بطور خلاصه قانون تملک آپارتمانها پاسخگوی ساکنین و مالکین آپارتمانها در ارتباط با مالکیت و حقوق و تکالیف مرتبط با این موضوع و چگونگی اداره آپارتمان و نحوه همکاری برای این امر می باشد.

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها

برای درک درست و اجرای صحیح قانون ، آیین نامه اجرایی وجود دارد و آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها ، ضمن آنکه کلیه مواد مندرج در قانون تملک آپارتمانها را توضیح می دهد چگونگی اجرای آنها را نیز مشخص می نماید تا از بروز اختلاف از نظر محتوایی و یا از نظر اجرایی جلوگیری شود . متن کامل آیین نامه اجرایی در بخش چهارم کتاب بعنوان ضمیمه شماره دو درج گردیده است که شامل ۲۷ ماده و ۷ تبصره می باشد .

مالکیت در هر واحد از آپارتمان

بر اساس ماده یک قانون تملک آپارتمانها مالکیت در هر واحد از آپارتمان شامل دو قسمت است مالکیت در قسمت اختصاصی و مالکیت در قسمت مشترک ، یعنی اینکه مالک هر واحد علاوه بر مالکیت بر واحد اختصاصی خود به نسبت ، مالک قسمتهای مشترک ساختمان نیز می باشد و در نتیجه دارای حقوق و وظایفی برای استفاده و نگهداری از آنها است .

قسمتهای اختصاصی

طبق ماده دو قانون تملک آپارتمانها ، قسمتهایی از آپارتمان که مشخصات کامل آن از لحاظ حدود، طبقه، شماره، مساحت قسمت‌های وابسته، ارزش و غیره در سند قید شده است و برای استفاده انحصاری مالک تخصیص یافته ، قسمت اختصاصی نامیده می باشد .

قسمتهای مشترک

در ماده دو قانون تملک آپارتمانها ذکر شده است که بجز قسمتهایی که در اسناد مالکیت اختصاصی یک یا چند نفر مالکین نوشته شده است و یا اینکه طبق عرف و عادت محل آن قسمت متعلق به واحدی خاص باشد همه قسمت های یک آپارتمان جزو قسمت های مشترک است.

قسمت های مشترک آپارتمان بخش هایی از آن است که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام ساکنین می باشد و نمی توان حق انحصاری برای آنها قائل شد. به عبارت دیگر حق استفاده از این قسمت ها منحصر به یک یا چند واحد مخصوص نیست و به کلیه ساکنین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد

قسمتهای مشترک آپارتمان با ذکر نام آنها

برای آنکه بدانیم چه قسمتهایی از آپارتمان مشترک است و اختلافی در تعیین این قسمتها بوجود نیاید از ماده ۴ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها استفاده می کنیم طبق این ماده قسمت های مشترک عبارتند از : الف) زمین زیر بنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد. ب) _ تأسیسات قسمت های 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.

ت) درها، پنجره ها، راهروها، پله ها و پاگردها که در خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند. ث) تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسایل تأمین کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها، به استثنای تلفن اختصاصی، شیرهای آتش نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود بام و پله های بام و پله های ایمنی. ج- بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکا و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است. ح- نمای خارجی سازه ساختمان. خ- محوطه ساختمان، باغ ها و پارکها که جنبه عمومی دارد و در سند اختصاصی ثبت نشده است. موارد فوق قسمت های مشترک آپارتمان است که در مالکیت مشاع تمام شرکای ملک است، هر چند که در قسمت اختصاصی واقع شده یا از آن قسمتها عبور کند. همه مالکین یا استفاده کنندگانی که نماینده مالک هستند مانند مستأجرین حق استفاده از این قسمت ها را دارا هستند و هیچ کس نمی تواند از استفاده آنها تا حدی که ضرری به استفاده دیگران وارد نیاید، ممانعت نماید. گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است، مگر در صورت جلب رضایت تمامی مالکین.

بخش دوم مجمع عمومی و انتخاب مدیران ساختمان

مجمع عمومی

بعد از آشنایی با قانون و اطلاع از وظایف خود نسبت به نگهداری از قسمتهای مشترک ساختمان ، حال باید برای سامان دادن به امور آپارتمان با سایر مالکین یا نمایندگان قانونی آنها دور هم جمع شوید و در مورد اداره درست ساختمان چاره اندیشی کنید. از نظر قانون ، جلسه ای که مالکان یا نمایندگان آنها برای اداره آپارتمان تشکیل می دهند **مجمع عمومی** نامیده می شود.

براساس ماده ۵ آیین نامه اجرایی اگر تعداد مالکین از سه نفر بیشتر باشد مجمع عمومی باید تشکیل شود و طبق ماده ۷ آیین نامه اجرایی **مجمع عمومی مالکین باید حداقل یک بار در سال تشکیل شود.**

معرفی نماینده مالک برای شرکت در جلسه مجمع عمومی

در جلسه مجمع عمومی معمولاً باید مالکین آپارتمانها شرکت کنند اما مالک می تواند به جای خود نماینده ای معرفی کند. و در صورتی که 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 .

کسی که به عنوان نماینده یکی از مالکین تعیین شده است باید قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی بر اساس ماده ۹ آیین نامه اجرایی قانون **وکالتنامه معتبر** خود را ارائه نماید.

شرایط رسمیت مجمع عمومی

برای اینکه جلسه مجمع عمومی رسمیت داشته باشد و تصمیمات آن قابل اجرا باشد، براساس ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها باید مالکینی که بیش از نصف مساحت کل قسمت های اختصاصی را در اختیار دارند یا نمایندگان آنها، در آن حضور داشته باشند.

اما اگر برخی از مالکین به این گونه جلسات **بی توجه** هستند و در آن شرکت نمی کنند، طبق قانون باید به ترتیب زیر اقدام شود : اگر در اولین جلسه اکثریت مالکین حاضر نشدند ، جلسه دوم را پانزده روز بعد برگزار نموده و مجدداً از همه آنها برای شرکت در آن دعوت کنید .

اگر در جلسه دوم هم تعداد کافی حاصل نشد با دعوت مجدد جلسه سوم را پانزده روز بعد برگزار کنید.

طبق تبصره ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها این جلسه با هر تعداد از حاضرین ، رسمیت خواهد داشت و تصمیمات آن برای افراد غایب هم تعهد ایجاد می کند.

ثبت و نگهداری تصمیمات مجمع عمومی

برای اینکه تصمیمات مجمع قابل استناد و اثبات و معتبر باشد طبق ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی کلیه تصمیمات آن باید در صورت جلسه نوشته و ثبت گردد و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود. بر اساس تبصره ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی، تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران به مالکین غایب اطلاع داده شود.

الزامی بودن رعایت تصمیمات مجمع عمومی

طبق ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی و به استناد ماده ۶ قانون تملک آپارتمانها، تصمیمات مجمع عمومی برای کلیه مالکین الزام آور است. بنابراین مالکین باید ضمن معتبر شمردن تصمیمات اخذ شده، آن را رعایت نمایند.

وظایف و اختیارات مجمع عمومی

برای آنکه از حدود اختیارات و وظایف قانونی مجمع عمومی آگاه شویم به ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی قانون مراجعه می کنیم که به استناد آن، مجمع عمومی 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 نگهداری و تعمیر بنا.

ج _ تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان .

انتخاب رئیس مجمع عمومی و مدیر یا مدیران ساختمان

بر اساس ماده ۷ آیین نامه اجرایی قانون در اولین جلسه رسمی مجمع عمومی ابتداء رئیس مجمع عمومی تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاص دیگر انتخاب می‌شوند.

تعداد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران آپارتمان

به استناد ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها ، 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.

انتخاب یک نفر به عنوان خزانه دار

طبق ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها ، مجمع عمومی باید یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه‌دار تعیین نماید، 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.

انتخاب جانشین مدیران ساختمان

بر اساس ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون ، در صورت استعفاء، فوت، عزل و یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت، مجمع عمومی فوق‌العاده به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

طبق تبصره یک الحاقی ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون ، در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیأت مدیره به جهات فوق از هیأت مدیره خارج شوند مجمع عمومی **فوق العاده** باید به منظور تجدید انتخاب هیأت مدیره تشکیل گردد.

زمان تشکیل مجمع عمومی

براساس ماده ۶ آیین نامه اجرایی قانون ، زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق العاده در مواردی که توافق نامه 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.

اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران ساختمان

در این قسمت به ذکر اختیارات و وظایف مدیر و یا مدیران ساختمان ، با استناد به مواد آیین نامه اجرایی می پردازیم.

۱- مدیر یا مدیران مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می باشند

(ماده ۱۴ آیین نامه اجرایی)

۲- مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند.

(ماده ۲۰ آیین نامه اجرایی)

سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون به وسیله مدیر تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد.

۳- مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه های 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 ۲۱ آیین نامه اجرایی)

براساس تبصره ماده ۶ قانون ، نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت‌نامه‌ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشند.

۴- 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 تنظیف قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند. (ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی)

۵- مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می‌کند می‌توانند به منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری وجوهی به عنوان تنخواه گردان از مالکین دریافت دارند. (ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی)

۶- تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است. (ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی)

۷- مدیر یا مدیران، امین مالکین بوده و نمی‌توانند فرد دیگر را به جای خود انتخاب نمایند. (ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی)

بخش سوم هزینه ها

هزینه های مشترک آپارتمان

براساس ماده ۲۵ آیین نامه اجرایی، هزینه های مشترک شامل دو قسمت می باشد یک قسمت از هزینه ها مربوط است به استفاده، حفظ و نگهداری ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوط به آن. قسمت دوم هزینه ها شامل هزینه های اداری و حق الزحمه مدیر یا مدیران است که برای قدردانی از زحمات و تشویق کسانی که مسئولیت اداره ساختمان برعهده آنها قرار می گیرد پیش بینی شده است.

روش محاسبه هزینه های مشترک

طبق ماده ۲۳ اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون، مالکین ساختمان موظفند در پرداخت هزینه های مستمر و هزینه هایی که برای حفظ و نگهداری 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 و آسفالت پشت بام و غیره با رعایت ترتیب مقرر در ماده ۴ قانون تملک آپارتمان ها به نسبت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت های اختصاصی تمام ساختمان محاسبه می شود.

و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیر بنا ندارد از قبیل هزینه های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگهداری تأسیسات، باغبان، تزئینات 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.

بر اساس تبصره ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون، چنانچه به موجب اجاره نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید. مستأجر 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.

الزامی بودن پرداخت هزینه های مشترک

براساس ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها ، پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است. حتی اگر یکی از ساکنین از برخی از قسمت های مشترک استفاده نمی کند باز هم باید هزینه های مربوط به آن قسمت را بپردازد.

بنابراین اعتراض طبقه همکف مبنی بر اینکه با توجه به عدم استفاده از آسانسور ، شارژ آن و یا هزینه تعمیر آن از او هم مطالبه می شود، قابل پذیرش نیست. زیرا آسانسور جزو قسمت های مشترک آپارتمان است و هزینه های آن متوجه همه ساکنین است ولو اینکه هرگز از آن قسمت مشترک استفاده ای نکنند.

اعتراض به میزان سهم خود از هزینه های مشترک

هر یک از مالکین 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، مالک می تواند به مراجع صلاحیت دار قضایی مراجعه کند. (طبق ماده ۲۴ اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون)

امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک

طبق ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمانها در صورتی که مالک یا استفاده کننده سهم خود از هزینه های مشترک را نپردازد ، از طرف مدیر یا هیأت مدیران به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می شود.

هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیأت مدیران می توانند 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 ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیأت 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 هیأت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه با ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

طبق تبصره یک قانون ۱۰ مکرر در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند،

دادگاه‌ها موظفند این گونه شکایت را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می‌شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

استفاده مجدد از خدمات موقوف به پرداخت هزینه‌های معوق واحد مربوطه بر اساس گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

مدارک لازم جهت صدور اجرائیه دادگاه

مدارکی برای صدور اجرائیه باید ارائه گردد عبارتند از:

- ۱- رونوشت ثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران
- ۲- صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه‌های مشترک
- ۳- رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده
- ۴- تقاضا نامه صدور اجرائیه

پرداخت جریمه

در صورتی که مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌های مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها به عنوان جریمه می‌باشد. (طبق تبصره ۴ ماده ۱۰ مکرر قانون)

تسویه حساب هزینه های مشترک

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 تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل‌الیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند. (طبق ماده ۱۲ قانون تملک آپارتمانها)

رعایت برخی از نکات مهم

اگر روابط ما با دیگران فقط بر اساس حقوق و قوانین باشد به نتیجه مورد نظر نمی‌رسیم در زندگی علاوه بر حق به مراعات و گذشت نیز نیاز داریم گاهی باید برای رعایت دیگران از بعضی از حقوق خود بگذریم تا به چیز با ارزش تری مثل همزیستی با محبت و مسالمت آمیز برسیم و با ایجاد محیط صمیمی، همسایه‌های خوبی برای یکدیگر شویم و از مزایا و فوائد آن نیز استفاده نماییم

شرط همسایه خوب بودن آن است که برای رعایت هر چیزی که باعث آسودگی و آرامش در آپارتمان می‌شود ابتدا خودمان پیش قدم باشیم و آن را از انجام دهیم و سپس از دیگران هم توقع چنین کاری را داشته باشیم بعنوان مثال اگر دوست نداریم که همسایه ما با صدای بلند از رادیو و تلویزیون خود استفاده نماید ابتدا خودمان مراعات کنیم و سپس از دیگران توقع رعایت آن را داشته باشیم.

در پایان این فصل از کتاب نکاتی را یادآوری می‌کنیم که شاید برای خوانندگان محترم بسیار ساده و بدیهی به نظر برسد ولی مطمئناً رعایت آن برای برقراری نظم و آرامش در آپارتمان بسیار لازم و ضروری خواهد بود و همکنون بی‌توجهی بعضی از ساکنین به این موارد موجب سلب آرامش و آسایش دیگران شده است و به امید آنکه با همکاری همه شما عزیزان، از تکرار موارد مشابه جلوگیری نماییم.

دقت در باز و بستن دربهای اصلی و دربهای واحدها به هنگام ورود و خروج

ساکنین محترم به هنگام ورود و خروج از آپارتمان در تمامی اوقات شبانه روز سعی کنند تا جایی که ممکن است از محکم بستن درها و ایجاد صدای ناشی از آن خودداری نمایند زیرا با توجه به نزدیک هم قرار گرفتن دربهای ورودی واحدهای آپارتمانی و همچنین فلزی بودن دربهای اصلی آپارتمان و پارکینگ، در صورت عدم رعایت آن علاوه بر آسیب رساندن به درها که منجر به پرداخت خسارت برای تعمیرات بعدی می‌شود موجب سرو صدا و سلب آسایش دیگران هم هست.

حفظ امنیت آپارتمان و جلوگیری از ورود افراد ناشناس

یکی از مواردی که منجر به ناامنی و گاهی سرقت از انباری‌های منازل آپارتمانی می‌شود سهل‌انگاری برخی از ساکنین در بازگذاشتن درب اصلی و پارکینگ آپارتمان می‌باشد لطفاً بعد از ورود و یا خروج حتماً از بستن درها مطمئن شوید. زیرا در غیر اینصورت افراد شرور از سهل‌انگاری شما سوء استفاده نموده و موجب وارد شدن خسارت به شما یا دیگران می‌شوند

جلوگیری از ایجاد سرو صدا به هنگام عبور از راه پله‌ها

در هنگام عبور از راه پله دقت نمایید بدلیل بسته بودن فضای راه پله و انعکاس شدید صوت در آن از دویدن و کوبیدن پا و یا صحبت کردن با صدای بلند جداً خودداری نمایید زیرا در نزدیکی شما و پشت درهای بسته واحد ها ، دیگران در حال آسایش و استراحت می باشند .

صحبت با صدای بلند و استفاده نادرست از وسائل صوتی و تصویری

با توجه به عایق نبودن صوتی دیوارهای منازل آپارتمانی و عبور صوت لطفاً از پخش صداهای بلند توسط وسائل صوتی و تصویری خود و همچنین صحبت کردن با صدای بلند مخصوصاً به هنگام مهمانی های خانوادگی و در ساعات شب جداً پرهیز نمایید .

آگاهی دادن به بچه ها در هنگام بازی

به هنگام بازی فرزندان در داخل آپارتمان مراقب باشید تا با دویدن و یا بالا و پایین پریدن های خود موجب مزاحمت برای همسایه ها مخصوصاً برای طبقه پایین تر نشوند

رعایت نظافت عمومی در آپارتمان

برای حفظ بهداشت و برخورداری از محیط زندگی سالم و دور از آلودگی ، ضمن رعایت بزرگتر ها ، با آموزش به فرزندان کوچکتر از ریختن هر گونه زباله در راه پله ها و محوطه پارکینگ و حیاط و سایر فضاهای عمومی آپارتمان جداً خودداری نمایید .

مراقبت از لوله های آب و فاضلاب مشترک

سهل انگاری و ریختن موادی که باعث گرفتگی لوله های آب و فاضلاب می گردد ممکن است باعث تخریب بنا و صرف هزینه های زیاد برای تعمیر و ایجاد مزاحمت برای طبقات دیگر شود دقت نمایید تا اشیاء و چیزهای را که می تواند مانع عبور آب و سبب گرفتگی لوله ها مشترک و جمع شدن آبها شود در آنها ریخته نشود .

استفاده درست از پارکینگ

در استفاده از پارکینگ نکات ظریفی وجود دارد که رعایت آنها بسیار دارای اهمیت است توجه شما را به چند مورد ذیل جلب می نمایم :

- در تمامی ساعات در هنگام ورود و خروج به پارکینگ به این نکته توجه داشته باشید که حتی الامکان از ایجاد سر و صدای زیاد جلوگیری نمایید چرا که در نزدیکی شما ساکنین دیگر به همراه فرزندان خردسال خود در حال استراحت و آرامش هستند و ایجاد صدای بلند مخصوصاً برای ساکنین طبقه

اول که به دلیل نزدیکی به پارکینگ صدای بیشتری را می شنوند باعث آزار و اذیت و ایجاد اضطراب و سلب آرامش آنان می گردد .

- بعضی از ساکنین در پارکینگ اقدام به تعمیر خودرو خود می کنند که اینکار ضمن اینکه سرو صدای زیادی را بدلیل تعمیرات خودرو ایجاد نماید باعث ایجاد آلودگی در محوطه پارکینگ و موجب انتشار گازهای سمی ناشی از سوخت خودرو در محیط می شود و گازهای سمی در هوا می تواند از طریق راه پله ها به داخل منازل منتقل گردد.
- جهت باز و بستن درب خودرو از بصدای درآوردن آژیر دزد گیر خودرو، در فضای بسته پارکینگ جلوگیری نمایید زیرا می دانید که امکان باز کردن و بستن درب خودرو بدون ایجاد صدا و از طریق کلید مربوطه وجود دارد.
- از روشن کردن موتور سیکلت ، مخصوصاً در ساعات اولیه صبح در محوطه پارکینگ خودداری نمایید .

بخش چهارم قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی

ضمیمه شماره ۱

(قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحات و الحاقات)

مصوب اسفند ماه ۱۳۴۳

ماده ۱- مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است:

مالکیت قسمت‌های اختصاصی.

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 می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی 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 می‌شود 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 به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ اصلاحی (۱۳۷۶/۳/۱۱)- حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه‌هایی 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 پیش‌بینی کرده باشند پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱)- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می‌کند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱)- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیر بنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک براساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیر بنای اختصاصی هر واحد محاسبه می‌شود.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) _ چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه‌ای 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 می‌شود 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 و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

تبصره _ نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت‌نامه‌ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشند.

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 حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یک دفعه 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 مربوط در آیین‌نامه 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 بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می‌داند انجام دهد. هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در، یا سردر، یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که مرئی و منظر باشد، بدهند.

ماده ۱۰- هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گردد 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 قسمت‌های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضاء دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود و هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف نظر نماید.

ماده ۱۰ مکرر- در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، از طرف مدیر یا هیأت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود. هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیأت 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 ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیأت 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 هیأت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجود مورد مطالبه با ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) _ در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاه‌ها موظفند این گونه شکایت 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 معوق 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 ثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابللاغ شده به مالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۳- نظر مدیر یا هیأت مدیران ظرف ده روز پس از ابللاغ 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 رأی می‌دهد. این رأی قطعی است.

در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلایل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات را تا صدور رأی خواهد داد.

تبصره ۴- در صورتی که مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌های 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 هیأت وزیران به مورد اجراء 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 تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت 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- (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) _ 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 تأمین 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 هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را

به اضافه اجوری را 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 هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) _ مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) _ 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 قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴- (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) _ مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی 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 بیمه‌گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش‌سوزی مدیر یا مدیران مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند.

ماده ۱۵- ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست

ضمیمه شماره ۲

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها با اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۴۷/۲/۸

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.

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 نگهداری 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 اطاق 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.

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 حضور 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 نگردد جلسه برای ۱۵ 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 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 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 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 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 متخذه 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 الزام‌آور است.

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

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۵۳/۱۰/۲۸) _ 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 استعفاء، فوت، عزل و یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضاء مدت، مجمع عمومی فوق‌العاده 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 فوق‌العاده 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 تنظیف قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

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 استفاده‌کنندگان تقسیم می‌گردد، تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان 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 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 ۱۳۷۱/۱/۳۰) _ هر یک از شرکاء که در مورد سهمیه یا میزان هزینه‌ی 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.

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 می‌کند می‌توانند به منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.

منابع و مآخذ در اینترنت

<http://www.hoqouq.com/law/article63.html>

http://www.shirazmaskan.com/am/publish/terms/article_27.shtml