

بسمه تعالی

ماده ی ۱- مالکیت در آپارتمان های مختلف و محل های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است:

مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک.

ماده ی ۲- قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه ی مخصوص نبوده به کلیه ی مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد. به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده ی اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ی ۳- حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه ی او در قسمت های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ی 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 زیربنا 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 ی ۱- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هریک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.

تبصره ی ۲- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می باشند هزینه های مشترک براساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می شود.

تبصره ی ۳- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه ی حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده ی استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

ماده ی ۵- انواع شرکت های موضوع ماده ی ۲۰ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده ی ۶- چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه ی تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند.

تبصره-نشانی مالکین برای ارسال کلیه ی 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 ی ۷-هرگاه یک آپارتمان یا یک محل کسب اداری مالکین متعدد باشد مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه ی مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رای اکثریت بقیه ی مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده ی حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یک دفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ی ۸-در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده ی 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 مربوطه در آئین نامه ی این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ی ۹-هر یک از مالکین می توانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده ی بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می داند 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 در مرئی و منظر باشد، بدهند.

ماده ی ۱۰-هرکس 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 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 قسمت های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه ی مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تاسیسات آن اقتضاء دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه ی هر مالک به ترتیبی که در آئین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرفنظر نماید.

ماده ی ۱۰ مکرر - در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک، از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله ی اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه شود.

هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران می توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ-تهویه ی مطبوع-آب گرم-برق-گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک یا استفاده کننده همچنان اقدام به تسویه حساب خود ننماید اداره ی ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ی ابلاغ شده، اجرائیه صادر خواهد کرد.

عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه با ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که عدم ارائه ی خدمات مشترک ممکن یا موثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاه ها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

استفاده ی مجدد از خدمات موکول به پرداخت هزینه های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه ی مربوط به استفاده ی مجدد خواهد بود.

برگرفته از کتاب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶