



## قانون تملك آپارتمانها مصوب اسفند ماه 1343 با اصلاحات بعدی

- ماده 1- مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محلهای پیشه و سکنای يك ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت در قسمتهای اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترك:
- ماده 2- قسمتهای مشترك مذکور در این قانون عبارت از قسمتهائی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به يك یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق میگیرد. بطور کلی قسمتهائی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملك اختصاصی يك یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمتهای مشترك محسوب میشود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.
- ماده 3- حقوق هر مالك در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمتهای مشترك غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی بهر صورتیکه باشد انتقال قسمت مشترك قهری خواهد بود.
- ماده 4- حقوق و تعهدات و همچنین حصه هر يك از مالکین قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترك متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی تمام ساختمان بجز آنچه که بموجب این قانون استثناء شده باشد یا اینکه قرارداد مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیشبینی کرده باشد.
- ماده 5- انواع شرکتهای موضوع ماده 20 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 به کارهای ساختمانی ممنوع اند.
- ماده 6- چنانچه قراردادی بین مالکین يك ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمتهای مشترك به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را مالك باشند.
- تبصره- نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامهها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالك نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.
- ماده 7- هرگاه يك آپارتمان یا يك 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 مشترك تعیین و معرفی نمایند در صورتیکه اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت 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 8- در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتیکه عده مالکین بیش از 3 نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا خارج انتخاب نمایند. طرز انتخاب مدیر از طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط بمدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آئیننامه این قانون تعیین خواهد شد.
- ماده 9- هر يك 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 سردر، یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد، بدهند.
- ماده 10- هر کس آپارتمانی را خریداری مینماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص دارد مشاعاً سهیم میگردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور بعلت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را بهمان نسبت بپردازد مخارج مربوط به محافظت ملك و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترك و بطور کلی مخارجی که جنبه مشترك دارد و یا بعلت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالك بترتیبی که در آئیننامه ذکر خواهد شد یکجا پرداخت شود هر چند آن مالك از استفاده از آنچه که مخارج برای آنست صرفنظر نماید.



ماده 10 مکرر- در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه میشود.  
. قانون الحاق يك تبصره به ماده 2 قانون اصلاح موادی از قانون صدور چك مصوب 12/2/1375 مجلس شورای اسلامی  
ماده واحده- متن زیر به عنوان تبصره به ماده 2 قانون اصلاح موادی از قانون صدور چك مصوب 11/8/1372 مجلس شورای اسلامی الحاق می‌گردد.

### قانون اصلاح قانون تملك آپارتمانها

ماده 1- ماده (4) قانون تملك آپارتمانها به شرح زیر اصلاح و (3) تبصره به آن ملحق می‌گردد:  
ماده 4- حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر يك 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 ملك مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.  
تبصره 1- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر يك از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می‌کند.  
تبصره 2- در صورت موافقت مالکانی که دارای حداکثر مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک براساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.  
تبصره 3- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه‌ای باشد که تنها از يك یا چند واحد مسکونی امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.  
ماده 2- تبصره زیر به عنوان تبصره (1) به ماده (10) مکرر قانون اضافه و شماره تبصره‌های آن به ترتیب به تبصره‌های (2) و (3) و (4) و (5) تغییر می‌یابد.  
تبصره 1- در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضائی شکایت کنند، دادگاهها موظفند اینگونه شکایات 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 موكول 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.  
ماده 3 - مواد زیر به عنوان مواد (12)، (13)، (14) و (15) به قانون ملحق می‌شود :  
ماده 12- 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 به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه موضوع این قانون را در سند تنظیمی قید نمایند.  
ماده 13- در صورتیکه به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی یا جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی این 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 يك از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به اضافه اجوری 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 هیات مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یادشده خواهد کرد.

تبصره 1- مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

تبصره 2- 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 قضائی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یادشده را صادر خواهد کرد.

ماده 14- مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان به تناسب سطح زیربنای 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 مسؤول جبران خسارات وارده می‌باشند.

ماده 15- ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.

قانون فوق مشتمل بر سه ماده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ یازدهم خردادماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 21/3/1376 به تأیید شورای نگهبان رسیده است. رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری