



مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحیه‌های بعدی

ماده ۱. مالکیت در آپارتمان های مختلف و محل های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است. مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک.

ماده 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 مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آن ها تعلق می گیرد.

به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده 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 آن که 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 قسمت های مشترک، غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی، به هر صورتی که باشد، انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴. حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکین 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 این که مالکین ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشد. پرداخت هزینه های مشترک اعم از این که ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد، الزامی است.

تبصره ۱. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) مدیران مجموعه، با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هریک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.

تبصره ۲. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می باشند، هزینه های مشترک، بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می شود.

تبصره ۳. (الحاقی ۱۳۷۶/۳/۱۱) 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 حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

ماده ۵. انواع شرکت های 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 می شود، 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 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 دعوتنامه ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون، همان محل اختصاصی آن ها در ساختمان است. مگر این که 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 آن ها، مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصة 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 این که 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 مربوطه به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آیین نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹. هریک از مالکین می توانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی، عملیاتی را که برای استفاده 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 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 سهم می گردد. مگر آن که 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 مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یک جا انجام شود نیز، باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد، پرداخت شود. هر چند آن مالک از استفاده از آن چه که مخارج برای آن است، صرف نظر 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 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 می باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا 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 می توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاه ها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموع ارائه می شود، محروم کنند و تا دو برابر مبلغی بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند.

استفاده مجدد از خدمات، موکول به پرداخت هزینه های معوق واحد مربوط بنا به گواهی مدیر یا مدیران و یا 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 هیأت 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 هیأت مدیران، ظرف ده روز، پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک، در دادگاه نخستین محل وقوع آپارتمان، قابل اعتراض است. دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی، به موضوع رسیدگی و رأی می دهد. 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 دلائل را قوی تشخیص دهد، دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد.



تبصره ۴. (الحاقی ۱۳۵۹/۳/۱۷) در صورتی که 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، به عنوان جریمه می باشد.

ماده ۱۱. دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین نامه های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب هیأت وزیران به مورد اجرا گذارد. دولت مأمور اجرای این قانون است.