



جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی
دفتر رئیس

شماره ۹۴۶-۹۷

تاریخ ۷۶/۲/۱۱



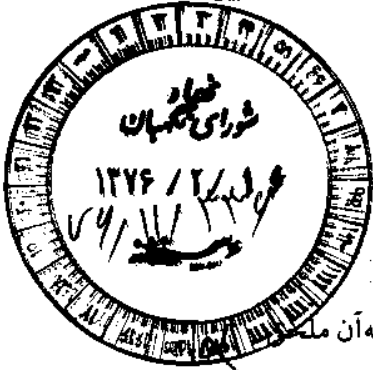
بیت

شورای محترم نگهبان

لایحه شماره ۱۴۷۵۳/۶۳۳۷۵ مورخ ۱۳۷۵/۶/۱۱ دولت در مورد
اصلاح قانون تملک آپارتمانها که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ
۱۳۷۶/۲/۱۱ مجلس شورای اسلامی با اصلاحاتی به تصویب رسیده است در
اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی جهت بررسی و اظهار نظر آن شورای
محترم به پیوست ارسال می گردد. ان

علی اکبر ناطق نوری
رئیس مجلس شورای اسلامی

نظری



لایحه اصلاح قانون تملک آپارتمانها

ماده ۱- ماده (۴) قانون تملک آپارتمانها به شرح زیر اصلاح و (۳) تبصره به آن ملحق

می‌گردد:

ماده ۴- 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 ارتباط با مساحت زیربنا 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 نگردد الزامی است.

تبصره ۱- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان با استفاده کنندگان را تعیین می‌کند.

تبصره ۲- در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.

تبصره ۳- 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 ۲- تبصره زیر به عنوان تبصره (۱) به ماده (۱۰) مکرر قانون اضافه و شماره

تبصره‌های آن به ترتیب به تبصره‌های (۲) و (۳) و (۴) و (۵) تغییر می‌یابد:

تبصره ۱- در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا موثر نباشد، مدیر یا

مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاهها موظفند این‌گونه

بسیرتالی

شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه ارائه می شود محروم کنند و تا دو برابر مبلغ 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 به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

ماده ۳- مواد زیر به عنوان مواد (۱۲)، (۱۳)، (۱۴) و (۱۵) به قانون ملحق می شود:
ماده ۱۲- 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 تایید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قایم مقام او مطالبه نمایند و یا تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالک نسبت به هزینه های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۱۳- 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 اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می توانند براساس حکم دادگاه، با تامین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هریک از مالکان از بنا و هزینه های 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 بادرخواست مدیر یا هیات مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱- مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند. همچنین در صورت تصویب اکثریت مالکان قسمتهای

برسالتی

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 به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تامین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یادشده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴- 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 زیربنای 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 مسوول جبران خسارات وارده می باشند.

ماده ۱۵- ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.

لایحه فوق مشتمل بر سه ماده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ چهاردهم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. /ن

علی اکبر ناطق نوری

رئیس مجلس شورای اسلامی