



بسمه تعالی

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی
حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای ناطق نوری

لایحه "اصلاح قانون تملک آپارتمانها" که به پیشنهاد وزارت
مسکن و شهرسازی در جلسه مورخ ۱۳۷۵/۴/۳۱ هیأت وزیران
به تصویب رسیده است، جهت طی تشریفات قانونی به پیوست
تقدیم می‌گردد.

اکبر هاشمی رفسنجانی

رئیس جمهور

(Handwritten signature and stamp)



۱۴۷۵۳/ ۶۳۲۷۵

۱۳۷۵/۴/۱۱

رونوشت: دفتر رئیس جمهور، دفتر معاون اول رئیس جمهور،
شورای نگهبان، دفتر معاونت حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور،
وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت دادگستری، وزارت نیرو و
دفتر هیأت دولت. ۸۰



بسمه تعالی

مقدمه توجیهی:

با عنایت به گذشت بیش از سی سال از تاریخ تصویب قانون تملک آپارتمانها و ضرورت اصلاح آن به دلیل عدم توان پاسخگویی به برخی از مسایل جدید مربوط به زندگی در مجتمعهای آپارتمانی و نیز به منظور جامعیت بخشیدن به قانون یادشده، لایحه زیر برای طی تشریفات قانونی تقدیم می‌شود:

لایحه «اصلاح قانون تملک آپارتمانها»

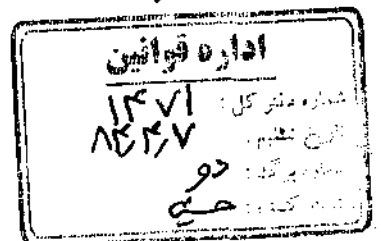
ماده ۱ - ماده (۴) قانون تملک آپارتمانها به شرح زیر اصلاح و (۳) تبصره به آن ملحق می‌گردد:

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 بجز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیرینا 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 - تعیین میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان به عهده مدیر یا مدیران مجموعه خواهد بود.

تبصره ۲ - در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیرینای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک براساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیرینای 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 استفاده‌کننده یا استفاده‌کنندگان 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 آرایه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می‌توانند به مراجع قضایی شکایت کنند، دادگاهها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و واحد بدهکار را از دریافت خدمات دولتی که به مجموعه آرایه 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.

ماده ۳ - مواد زیر به عنوان مواد (۱۲)، (۱۳)، (۱۴)، (۱۵) به قانون ملحق می‌شود:

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 تایید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا تعهد منتقل‌الیه را به پرداخت بدهیهای معوق مالک نسبت به هزینه‌های 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، می‌توانند براساس حکم دادگاه، با تامین 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 هریک 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 ۱ - مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند. همچنین در صورت تصویب اکثریت مالکان قسمتهای اختصاصی، مالکان می‌توانند جهت انجام امور موضوع این ماده، شرکت تعاونی تشکیل داده و با استفاده از مزایای مربوط به شرکتهای تعاونی اقدام کنند.



جمهوری اسلامی ایران

شیرین جمهوری

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 هریک از مالکان به تناسب سطح زیر بنای 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 مسؤول جبران خسارات وارده می باشند.

ماده ۱۵ - ثبت اسناد موضوع این قانون الزامی نیست.

وزیر مسکن و شهرسازی

وزیر دادگستری

وزیر نیرو

رئیس جمهور

۷۵

