



قوه قضائیه

معاونت حقوقی

اداره کل تدوین لوایح و مقررات

قانون نحوه اداره و بهره برداری از آپارتمان ها

مقدمه

- قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با الحاقات و اصلاحات بعدی (سال‌های ۱۳۵۱، ۱۳۵۸، ۱۳۵۹ و ۱۳۷۶) در ۱۵ ماده و آئین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ با اصلاحات بعدی (۱۳۵۲، ۱۳۵۹ و ۱۳۷۱) در ۲۷ ماده تنظیم شده است. با توجه به سال تصویب قانون و آئین‌نامه که شاکله آن مربوط به پنجاه سال قبل است و از آخرین اصلاح جزئی آن نیز ۱۸ سال می‌گذرد و از سوی دیگر گسترش فزاینده شهرنشینی و به تبع آن احداث آپارتمان‌های زیاد موجب پیچیده‌تر شدن روابط افراد در موضوع آپارتمان نشینی، گردیده است. بنابراین خلأهای موجود در قانون فعلی، مستلزم تدوین قانون جدیدی است که با زندگی فعلی افراد تسامح داشته باشد. از این رو، اداره تدوین لوایح با همکاری وزارت راه و شهرسازی با مدنظر قرار دادن قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و بررسی مقررات مربوط به شهرسازی و مقررات ملی ساختمان نسبت به تهیه پیش‌نویس لایحه با عنوان «لایحه نحوه اداره و بهره‌برداری از آپارتمان‌ها» در ۵۴ ماده اقدام کرد که این در مرحله ارسال به دادگستری‌ها و نهادهای مختلف جهت کسب نظرهای آنها است.

- برخی از نوآوری‌های پیش‌نویس لایحه عبارتند از:

- ۱- تعریف واژگان و اصطلاحات که در قانون فعلی وجود ندارد.
- ۲- شمول لایحه نسبت به آپارتمان‌هایی که دارای مالک واحد اما استفاده‌کنندگان متعدد هستند.
- ۳- ممنوعیت واگذاری حق استفاده از پارکینگ یا انباری به غیر از ساکنان ساختمان و بلااثر بودن انتقال مالکیت پارکینگ مستقل از واحد آپارتمانها
- ۴- ممنوعیت مطلق نگهداری از حیوانات وحشی در آپارتمان‌ها و ممنوعیت نسبی نگهداری از حیوانات اهلی
- ۵- ممنوعیت استفاده تجاری یا استفاده به عنوان مطب، دفتر وکالت و غیره، از آپارتمان مگر آن که رضایت مکتوب همه مالکان دیگر گرفته شده باشد.
- ۶- پیش‌بینی مجمع عمومی برای ساختمان‌هایی که بیش از سه واحد با استفاده‌کنندگان متعدد دارد.

۷- پیش‌بینی مجمع عمومی و هیأت مدیره مخصوص برای مجتمع‌های مسکونی و تجاری که از چندین ساختمان آپارتمانی تشکیل شده‌اند.

۸- اختیار مجمع عمومی در انتخاب فردی به غیر از مدیران به عنوان «بازرس»

۹- جرم‌انگاری مواردی همانند برگزاری مراسم و مهمانی‌های غیر متعارف و ایجاد سر و صدای نامتعارف و نگهداری حیوانات وحشی، تحت عنوان «مزاحمت»

۱۰- پیش‌بینی «صندوق ذخیره ساختمان» تا کلیه مانده اعتبارات و وجوه و جرائمی که بر اساس قانون از مالکان دریافت می‌شود در آن نگهداری شود.

- پرداخت جریمه از سوی مالک یا استفاده‌کننده، در صورتی که از پرداخت بدهی خود امتناع نماید. این جریمه به عنوان درآمد ساختمان در صندوق ذخیره واریز می‌شود.

بدیهی است که پیش‌نویس نهایی لایحه پس از وصول نظرات از اندیشمندان و صاحب‌نظران حقوقی با ملاحظه و لحاظ پیشنهادات تهیه خواهد شد.

ماده ۱- در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح در این ماده به کار می‌روند.

۱- ساختمان آپارتمانی:

ساختمانی است که دارای بیش از یک واحد مستقل باشد و شامل بخش‌های اختصاصی برای هر واحد و مشترک برای تمامی واحدها است.

۲- واحد آپارتمانی:

عبارت است از واحد مستقلی از یک ساختمان آپارتمانی که معمولاً ورودی آن به راهرو و یا راه پله یا حیاط مشترک باز می‌شود.

۳- مجتمع یا بلوک:

مجموعه‌ای است از ساختمان‌های آپارتمانی یا غیر آن که حداقل دارای ورودی یا محوطه مشترک می‌باشد.

۴- مالک:

شخصی است که مالکیت شش‌دانگ یا مشاع عین یک واحد آپارتمانی را دارد.

۵- استفاده کننده:

هر شخصی است که به موجب عقد اجاره یا سبب قانونی دیگر از یک واحد آپارتمانی استفاده می‌کند.

۶- صندوق ذخیره ساختمان:

صندوق ذخیره هر ساختمان حسابی است که در یکی از بانک‌های کشور افتتاح می‌گردد تا کلیه مانده اعتبارات و وجوه و جرایمی که بر اساس قانون از مالکان اخذ می‌شود در آن حساب نگهداری گردد.

۷- هزینه‌های مشترک:

هزینه‌هایی است که به تعمیرات ساختمان، نگهداری و استفاده از ساختمان مربوط می‌شود.

ماده ۲- ساختمان‌هایی که دارای واحدهای آپارتمانی متعدد هستند اما یک مالک دارند در صورتی که استفاده کنندگان آپارتمان‌ها متعدد باشند مشمول این قانون خواهند بود.

ماده ۳- مالکیت در آپارتمان‌ها شامل مالکیت قسمت‌های اختصاصی و قسمت‌های مشترک است.

ماده ۴ - قسمت‌های اختصاصی ساختمان قسمتی‌هایی هستند که حق استفاده از آن منحصر به مالک یا مالکانی است که نام آنها در سند مالکیت یک واحد آپارتمانی قید شده باشد یا حسب توافق کلیه مالکان ساختمان یا عرف و عادت، استفاده از آن اختصاص به یک واحد خاص دارد. پارکینگ و انباری و بالکن و غیره آپارتمان که در اسناد مربوط قید شده جزء قسمت‌های اختصاصی است. در صورتی که نحوه استقرار حیاط یا بالکن به گونه‌ای گردد که استفاده از آنها برای یک یا چند واحد ممکن باشد، حق استفاده برای واحد مذکور خواهد بود، اگرچه در اسناد مالکیت قید نشده باشد.

ماده ۵ - شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط در هنگام صدور پروانه ساخت و ادارات ثبت اسناد و املاک در هنگام تفکیک آپارتمان‌ها و صدور سند مکلفند به گونه‌ای اقدام کنند که قسمت‌های اختصاصی و مشترک یک آپارتمان به طور روشن و صریح مشخص باشد.

ماده ۶ - منظور از قسمت‌های مشترک، قسمت‌هایی از ساختمان آپارتمانی است که مالکیت آن منحصر به یک واحد آپارتمانی نمی‌باشد و متعلق به تمامی واحدها به نسبت قسمت اختصاصی آن‌ها، می‌باشد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای مالکیت اختصاصی تخصیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یکی از مالکان تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد. تبصره: مالک واحد آپارتمانی، متناسب با حصه خود به طور مشاع مالک زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد و همچنین سایر قسمت‌های مشترک می‌گردد. چنانچه مالکیت زمین به علت وقف یا دولتی بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد، تابع مقررات مربوط خواهد بود.

ماده ۷ - مالکین آپارتمان‌ها متناسب با حصه اختصاصی خود به طور مشاع مالک زمین ساختمان خواهند بود. در صورتی که زمین ساختمان از جمله اراضی وقفی یا ملی باشد، مالکان آپارتمان‌ها متناسب با سهم اختصاصی خود مکلف به پرداخت اجاره بهای زمین خواهند بود.

ماده ۸ - حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود. مالک واحد آپارتمانی نمی تواند مستقل از سهم اختصاصی کلایا جزئاً سهم خود از مشاعات را به غیر منتقل کند. متصرف یا استفاده کننده واحد آپارتمانی می تواند حق استفاده خود نسبت به قسمت های مشترک را مشروط بر این که برای مدت مشخص و محدود به دوره تصرف خود در ساختمان باشد به دیگر استفاده کنندگان ساختمان آپارتمانی واگذار کند. واگذاری حق استفاده از مشاعات به اشخاص غیر از استفاده کننده از ساختمان ممنوع است.

ماده ۹ - هرگونه واگذاری حق استفاده از پارکینگ یا انباری واحد توسط مالک یا استفاده کننده به غیر از ساکنان ساختمان آپارتمانی ممنوع و بلا اثر می باشد انتقال مالکیت پارکینگ مستقل از واحد آپارتمان در هر صورت باطل و بلا اثر است.

ماده ۱۰ - واگذاری قسمت های مشترک ساختمان یا مجتمع مسکونی مانند محوطه یا پشت بام برای استفاده اشخاص دیگر تحت عنوان اجاره یا هر عنوان دیگر ممنوع است مگر آنکه تمام مالکان رضایت به این امر داشته باشند.

ماده ۱۱ - مالکان آپارتمان ها می توانند در قسمت های اختصاصی آپارتمان خود هر گونه تصرفی بکنند مشروط بر این که متعارف باشد و موجب اضرار دیگر استفاده کنندگان نشود. تصرف در سقف و کف آپارتمان و دیوارهای فاصل با آپارتمان های دیگر در حدی مجاز خواهد بود که مزاحم حق دیگران نباشد.

ماده ۱۲ - برگزاری مراسم و مهمانی های نامتعارف، ایجاد سر و صدای نامتعارف و استفاده از وسایل صوتی و تصویری یا هر گونه وسیله ای که تولید صدای نامتعارف کند، ممنوع است.

ماده ۱۳ - نگهداری حیوانات وحشی در آپارتمان ها مطلقاً ممنوع است. مدیر یا مدیران ساختمان، مکلفند و همچنین هرکدام از مالکان می توانند موضوع را در شهرستان ها به اطلاع دادستان و در بخش ها به اطلاع رییس دادگاه عمومی بخش برسانند. مقامات مذکور پس از احراز صحت موضوع مکلفند حیوان وحشی را به سازمان محیط زیست تحویل بدهند.

تبصره ۱ - نگهدارندگان حیوانات وحشی نسبت به خسارت وارد شده به اشخاص ثالث توسط حیوان مطلقاً مسؤولند.

تبصره ۲ - در صورتی که وحشی یا اهلی بودن حیوان نگهداری شده مشخص نباشد، نظر سازمان محیط زیست ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۴ - نگهداری حیوانات اهلی خانگی ممنوع است مگر با رعایت شرایط زیر:

۱- گواهی لازم از سازمان دامپزشکی مبنی بر سلامت حیوان توسط مالک اخذ شود. این گواهی باید در مواعیدی که سازمان مذکور تشخیص می‌دهد پس از معاینه حیوان تمدید شود.

۲- اقدامات لازم توسط نگهدارنده حیوان به منظور جلوگیری از به خطر انداختن بهداشت ساکنان ساختمان انجام شود.

۳- حیوان نگهداری شده سر و صدا یا بویی که منافی آسایش دیگران باشد ایجاد نکند.

۴- تمامی مسائل بهداشتی براساس مقررات مربوط رعایت شود.

در صورتی که هرکدام از بندهای فوق رعایت نشود، مدیر یا مدیران ساختمان مکلفند و هرکدام از ساکنان می‌توانند موضوع را در شهرستان‌ها به اطلاع دادستان و در بخش‌ها به اطلاع رییس دادگاه عمومی بخش برسانند. مقامات مذکور پس از احراز عدم رعایت بندهای فوق، حیوان نگهداری شده را به سازمان دامپزشکی تحویل خواهند داد.

تبصره - نگهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک مطلقاً ممنوع است و مدیر ساختمان یا هرکدام از مالکان می‌توانند موضوع را به دادستان یا رییس دادگاه عمومی بخش اطلاع دهند. مقامات مذکور پس از احراز صحت موضوع دستور تحویل حیوان به مراجع ذی‌ربط را خواهند داد.

ماده ۱۵ - استعمال هرگونه دخانیات در قسمت‌های مشترک ساختمان ممنوع است.

ماده ۱۶ - در آپارتمان‌هایی که کاربری آنها مسکونی است مالک یا مالکان نمی‌توانند از آپارتمان به عنوان محل تجاری یا به عنوان مطب و دفتر وکالت و غیره استفاده کنند مگر این که رضایت مکتوب مالکان کلیه آپارتمان‌های دیگر ساختمان را اخذ کرده باشند. رضایت نامه مکتوب باید به همراه درخواست مالک حسب

مورد به شهرداری یا بخشرداری محل داده شود. مراجع مذکور با رعایت کلیه مقررات مربوط اجازه استفاده مورد نظر را به متقاضی خواهند داد. در صورتی که مالک آپارتمان در جریان استفاده از حدود متعارف تجاوز کند یا نحوه استفاده از آپارتمان را تغییر دهد هر کدام از مالکان می‌توانند از مراجع مذکور در بالا توقف استفاده به عنوان محل کسب و... را درخواست کند. مراجع مذکور با احراز صحت ادعا مجوز اعطا شده را لغو می‌کنند.

تبصره - در مواردی که به موجب قانون خاص، مثل قانون مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶، اجازه استفاده غیر مسکونی از واحد آپارتمانی داده شده است، مالک یا استفاده کننده از آن مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون نسبت به اخذ رضایت از مالکان اقدام کند در غیر این صورت مطابق ماده فوق با آنان رفتار خواهد شد.

ماده ۱۷ - تبدیل قسمت‌های اختصاصی آپارتمان‌ها مانند پارکینگ و انباری و... به محل سکونت یا کسب و پیشه مطلقاً ممنوع است و شهرداری‌ها به محض اطلاع باید اقدامات قانونی لازم را برای ممانعت از ادامه استفاده و اعاده وضعیت به سابق انجام دهند. در بخش‌ها این وظیفه به عهده بخشرداری‌ها خواهد بود.

ماده ۱۸ - حقوق مالکان نسبت به مشاعات متناسب با سهم آنان از قسمت اختصاصی خواهد بود و به طور کلی هر مالکی حق دارد از مشاعات در حدود متعارف استفاده کند.

ماده ۱۹ - هیچکدام از مالکان نمی‌توانند مشاعات یا قسمتی از آنها را مورد استفاده اختصاصی قرار دهند. همچنین مدیران ساختمان نمی‌توانند بدون موافقت تمامی مالکان یا استفاده کنندگان مشاعات یا قسمتی از آن را برای منظور خاصی استفاده کنند.

ماده ۲۰ - هیچکدام از مالکان نمی‌توانند در شکل سردر یا نمای خارجی ساختمان تغییراتی ایجاد کنند با این حال ایجاد تغییرات در سردر و نمای ساختمان و دیگر قسمت‌هایی که در دید عمومی است با تصویب مجمع عمومی مالکان و با رعایت مقررات زیباسازی شهری مجاز است.

ماده ۲۱ - هیچ کس نمی‌تواند دیگر مالکان یا استفاده کنندگان را از استفاده قسمت‌های مشترک منع کند. در صورتی که هریک از اشخاص فوق، مانع یا مزاحم دیگران از مشاعات شود، شخص ذی نفع می‌تواند ظرف

یک ماه از تاریخ ممانعت یا مزاحمت به دادستان یا رئیس دادگاه عمومی بخش مراجعه کند. مقامات مذکور به قید فوریت موضوع را بررسی و در صورت صحت ادعا، دستور رفع ممانعت یا مزاحمت را صادر می‌کنند. این دستور بلافاصله اجرا می‌شود.

متضرر از دستور می‌تواند ظرف ده روز پس از ابلاغ، از دستور دادستان در دادگاه عمومی (حقوقی) و از دستور رئیس دادگاه بخش در دادگاه تجدید نظر اعتراض کند. مراجع موصوف مکلفند خارج از وقت به موضوع رسیدگی کنند، رأی آنها قطعی است.

تبصره: مزاحمت و ممانعت از حق در قسمت‌های اختصاصی نیز تابع مقررات فوق است.

ماده ۲۲ - قرار دادن هرگونه شیء در قسمت‌های مشترک بدون رضایت دیگر مالکان ممنوع است و عمل قراردهنده ایجاد مزاحمت برای دیگران تلقی خواهد شد.

ماده ۲۳ - کلیه ساکنان ساختمان موظفند تمامی قسمت‌های مشترک ساختمان را پاکیزه نگه دارند. پختن غذا و ذبح حیوانات و اعمال مشابه آنها در قسمت‌های مشترک ممنوع است.

ماده ۲۴ - نصب تابلو و مانند آن در نما یا پشت بام ساختمان بدون رضایت دیگر مالکان ممنوع است. ذی‌نفع می‌تواند در صورتی که یک ماه از نصب آنها سپری نشده باشد از دادستان یا رئیس دادگاه عمومی بخش رفع آنها را تقاضا کند. در صورتی که بیش از یک ماه از تاریخ نصب گذشته باشد ذی‌نفع می‌تواند برای رفع تصرف یا مزاحمت اقدام به طرح شکایت کیفری یا دعوای حقوقی کند. نصب تجهیزاتی که برای استفاده ساکنان ساختمان در قسمت‌های مشاعات ضرورت داشته باشد با موافقت اکثریت عددی، مجاز است. اگر با وجود تصمیم اکثریت مالکان به شرح فوق یک یا چند نفر مانع نصب تجهیزات شوند، به مجازات ممانعت از حق محکوم خواهند شد.

ماده ۲۵ - مالکان و استفاده‌کنندگان آپارتمان‌ها در تصرف در قسمت‌های اختصاصی و مشترک باید حقوق ساختمان‌های مجاور را رعایت کنند و نمی‌توانند در قسمت‌های مذکور تصرفی بکنند که موجب اضرار ساختمان‌های مجاور یا ساکنان شود. متخلف از این حکم حسب مورد به مجازات ممانعت یا مزاحمت از حق محکوم می‌گردد.

ماده ۲۶ - تصمیمات راجع به نحوه اداره، نگهداری و حفاظت و ایمنی آپارتمان ها توسط مجمع عمومی مالکان اتخاذ و توسط مدیر یا مدیران ساختمان اجرا خواهد شد.

ماده ۲۷ - در تمامی ساختمان‌هایی که بیش از سه واحد با استفاده کنندگان متعدد دارد تشکیل مجمع عمومی ساختمان ضروری است. در صورت عدم تشکیل مجمع عمومی در ساختمان‌های کمتر از ده واحد آپارتمانی هرکدام از مالکان و در ساختمان‌های بیش از ده واحد حداقل سه نفر از مالکان می‌توانند برای بار اول اقدام به دعوت از مالکان جهت تشکیل مجمع عمومی مالکان را بکنند. در صورتی که یکسال از شروع سکونت در ساختمان سپری شده و مجمع عمومی تشکیل نشده باشد، ادارات راه و شهرسازی رأساً یا به درخواست یکی از مالکان یا ساکنان به مالکان اخطار خواهد کرد که اقدام به تشکیل مجمع عمومی کنند. در صورت عدم تشکیل مجمع ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ اخطار به مالکان رأساً ترتیبات تشکیل مجمع عمومی مالکان را می‌دهد. به طور کلی ادارات راه و شهرسازی ناظر اقدامات مجمع عمومی ساختمان‌ها خواهد بود و نحوه انجام تکالیف مقرر در این ماده به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

ماده ۲۸ - مجمع عمومی مالکان به عادی و فوق‌العاده تقسیم می‌شود، مجمع عمومی عادی حداقل هر سال یکبار باید تشکیل شود و مجمع عمومی فوق‌العاده هرگاه مدیر یا مدیران ساختمان یا یک سوم مالکان یا استفاده کنندگان حسب مورد تشکیل آن را ضروری تشخیص دهند تشکیل خواهد شد.

ماده ۲۹ - مجمع عمومی با حضور مالکان بیش از نصف قسمت‌های اختصاصی که اکثریت عددی را هم دارا هستند رسمیت پیدا خواهد کرد و تصمیمات اتخاذ شده نیز با همین اکثریت معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود. در صورتی که در جلسه اول چنین اکثریتی حاصل نشد مالکان برای یک ماه بعد دوباره دعوت خواهند شد. جلسه دوم با حضور مالکان حد اقل یک سوم مساحت قسمت‌های اختصاصی که اکثریت عددی را هم دارا هستند رسمیت پیدا خواهد کرد و تصمیمات اتخاذ شده با همین اکثریت معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده ۳۰ - در مجتمع‌های مسکونی و تجاری که از چندین ساختمان آپارتمانی تشکیل شده‌اند هر کدام از ساختمان‌ها مجمع عمومی و هیأت مدیره مخصوص خود را براساس مقررات این قانون تشکیل داده و مدیر یا

مدیرانی را برای اداره ساختمان انتخاب خواهند کرد. به منظور اداره بهتر و هماهنگی در اداره مجتمع مدیران انتخاب شده هر دو ماه یک بار جلسه هیأت مدیره مجتمع را تشکیل خواهند داد. نحوه تشکیل جلسات مجمع عمومی و هیأت مدیره مجتمع ها در آیین نامه اجرایی این قانون پیش بینی خواهد شد.

ماده ۳۱ - مالکان یا استفاده کنندگان آپارتمانها مکلفند شخصاً یا توسط نماینده خود در جلسات مجمع عمومی مربوط شرکت کنند. در صورتی که واحد آپارتمانی دارای چند مالک باشد، مالکان باید یک نفر را به عنوان نماینده خود معرفی کنند. در صورتی که مالکان مشاع واحد آپارتمانی نماینده‌ای را معرفی نکنند تصمیمات مجمع در مورد آنها مجری خواهد بود. اگر مالک آپارتمان یا استفاده کنندگان شخص حقوقی باشد باید یک نفر شخص حقیقی را برای شرکت در جلسات مجمع معرفی کند. در هر حال نماینده مالک یا مالکان مشاعی برای شرکت در جلسه مجمع عمومی باید وکالت نامه رسمی از طرف مالک ارائه کند. استفاده کنندگان از آپارتمان اعم از مستأجر و... در صورت عدم حضور مالک یا نماینده رسمی او در مورد تصمیمات راجع به نحوه اداره ساختمان نماینده او تلقی خواهند شد.

ماده ۳۲ - مجمع عمومی دارای اختیارات و وظایف زیر خواهد بود:

۱- انتخاب رییس مجمع.

۲- انتخاب مدیر یا هیأت مدیره ساختمان آپارتمانی.

۳- تصویب مقررات راجع به اداره ساختمان با رعایت کلیه قوانین و مقررات.

۴- رسیدگی به درآمدها و هزینه‌های اساسی ساختمان و اتخاذ تصمیم لازم در مورد آنها از جمله پرداخت از

صندوق ذخیره ساختمان

۵- تفویض اختیار لازم به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان.

۶- رسیدگی به نحوه عملکرد مدیران در مدت مسؤلیت آنها.

۷- انتخاب بازرس.

ماده ۳۳ - مجمع عمومی مالکان از میان مالکان یا خارج از آنها یک یا چند نفر را به عنوان مدیر ساختمان

انتخاب خواهد کرد. در صورتی که چند نفر به عنوان مدیر انتخاب شده باشند باید عده آنها فرد باشد. مدت

مسئولیت مدیران دو سال خواهد بود و انتخاب آنها به طور متوالی برای یک دوره دیگر بلامانع است. مدیران انتخاب شده باید قبلاً سمت کنند و مدت مسئولیت آنها از روزی شروع خواهد شد که سمت مدیریت را قبول کرده باشند.

ماده ۳۴ - مجمع عمومی مالکان می‌تواند تمام یا برخی از مدیران را قبل از اتمام دوره مسئولیت آنها عزل کند. در صورت عزل، استعفاء، حجر و فوت مدیر ساختمان مجمع عمومی مالکان برای انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

ماده ۳۵ - وظایف و اختیارات مدیران به شرح زیر است:

- ۱- مدیر یا مدیران موظفند ساختمان را براساس مصوبات مجمع عمومی حفظ و اداره کنند.
- ۲- مدیران موظفند مجمع عمومی مالکان را هر سال یک بار به طور عادی تشکیل دهند. در صورت ضرورت مدیر یا مدیران مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده را تشکیل می‌دهند
- ۳- مدیران باید براساس مصوبه مجمع عمومی هزینه‌های ساختمان را از مالکان یا استفاده کنندگان حسب مورد وصول و از محل آنها تمامی هزینه‌های ساختمان را پرداخت کنند.
- ۴- مدیران باید مستقیماً وظایف خود را انجام دهند و نمی‌توانند شخص دیگری را جایگزین خود کنند.
- ۵- مدیران باید ساختمان را به طور یکجا در مقابل آتش سوزی بیمه کنند حق بیمه متناسب با سهم مالکان از قسمت‌های اختصاصی بین آنها توزیع خواهد شد.
- ۶- مدیران باید حساب دوره تصدی خود را به همراه اسناد مربوط به مجمع عمومی بدهند.
- ۷- مدیران باید بر نحوه استفاده از قسمت‌های اختصاصی و مشترک نظارت داشته باشند و در صورت مشاهده تخلف از مقررات این قانون مراتب را به مالک اعلام خواهند کرد. در صورت عدم رعایت مقررات پس از اعلام، اقدامات لازم را برای مالک حسب مورد انجام خواهند داد.
- ۸- مدیران امین هستند و تنها در صورت تعدی یا تفریط ضامن خواهند بود.

ماده ۳۶ - مجمع عمومی یکی از مدیران را به عنوان خزانه‌دار تعیین خواهد کرد. خزانه‌دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوط برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تسلیم و

ارائه خواهد شد. مجموعه مدیران باید بر عملکرد خزانه دار نظارت داشته باشند. تمامی وجوه و درآمدهای ساختمان در صندوق ذخیره ساختمان واریز خواهد شد.

ماده ۳۷ - مجمع عمومی برای مدیر یا مدیران حق الزحمه مناسب تعیین خواهد کرد. حق الزحمه مدیران از محل هزینه‌های مشترک ساختمان پرداخت خواهد شد.

ماده ۳۸ - مجمع عمومی می‌تواند فردی به غیر از مدیر(مدیران) را به عنوان بازرس به مدت یک سال با حق الزحمه مناسب انتخاب کند. انتخاب مجدد بازرس بلامانع است.

ماده ۳۹ - وظایف و اختیارات بازرس به شرح زیر است:

۱- نظارت بر عملکرد مدیر(مدیران) ساختمان.

۲- نظارت بر صحت و درستی صورت هزینه‌کرد و صورتحساب دوره عملکرد که مدیران برای تسلیم به مجمع عمومی تهیه می‌کنند.

۳- نظارت به صحت مطالب و اطلاعاتی که مدیران در اختیار مجامع عمومی و مالکان می‌گذارند.

۴- نظارت بر عملکرد مدیر(مدیران) در خصوص نگهداری ساختمان مطابق مقررات ملی ساختمان.

۵- ارائه گزارش سالانه به مجمع عمومی مالکان.

تبصره- مجمع عمومی مالکان در هر موقع می‌تواند بازرس را عزل کند به شرط آن که جانشین او را انتخاب نماید.

ماده ۴۰ - هزینه‌های ساختمان عهده مالکان یا استفاده‌کنندگان حسب مورد است سهم هر مالک یا استفاده‌کننده از هزینه‌ها متناسب با مساحت قسمت اختصاصی او نسبت به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان خواهد بود. مگر این که مجمع عمومی ساختمان با توجه به شرایطی از قبیل تعداد استفاده‌کنندگان و میزان استفاده به نحو دیگری تصمیم بگیرد.

ماده ۴۱ - پرداخت هزینه‌های مشترک الزامی است هرچند که واحد مورد استفاده قرار نگیرد. میزان پرداخت هزینه‌ها برای این گونه واحد‌ها به عهده مجمع عمومی خواهد بود

ماده ۴۲ - مدیران مکلفند براساس مقررات این قانون و یا مصوبات مجمع عمومی میزان هزینه قابل پرداخت برای هر واحد را مشخص کرده و به مالکان یا استفاده کنندگان اعلام نمایند که تا روز مشخصی از هر ماه نسبت به پرداخت هزینه‌های مشترک اقدام کنند.

ماده ۴۳ - در صورت عدم پرداخت هزینه‌ها مدیر یا مدیران باید کل مبلغ بدهی را با ذکر صورت ریز آن با ارسال اظهارنامه از مالک یا استفاده کننده مطالبه کنند. اشخاص مذکور ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه باید بدهی خود را پرداخت کنند.

تبصره: آدرس مالک یا استفاده کننده همان آدرس محل اختصاصی آنهاست مگر این که آدرس دیگری را جهت ابلاغ اظهارنامه و غیره به مدیران ساختمان اعلام کرده باشند.

ماده ۴۴ - در صورت عدم پرداخت بدهی ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، مدیرمی تواند از ارائه برخی یا همه خدمات مشترک به واحد ساختمانی مربوط خودداری کند. در صورتی که ظرف پنج روز از تاریخ قطع خدمات، بدهی پرداخت نشود مدیر می تواند از اداره ثبت محل درخواست صدور اجراییه کند. اداره ثبت محل بر مبنای اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده اقدام به وصول خواهد کرد. عملیات اجرایی به فوریت و طبق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت. در هر حال با پرداخت هزینه‌ها (اعم از بدهی و هزینه های ناشی از وصول بدهی) یا صدور دستور موقت از سوی مراجع قضایی باید نسبت به برقراری خدمات مشترک اقدام شود.

تبصره ۱ - در صورتی که پرداخت بدهی مربوط به مالک باشد، قطع خدمات مشترک استفاده کننده غیر مالک مجاز نخواهد بود.

تبصره ۲ - مدارک مثبت سمت مدیر و صورت ریز بدهی مالک یا استفاده کننده حسب مورد و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده باید ضمیمه درخواست صدور اجراییه شود.

تبصره ۳ - اعمال اختیارات مندرج در این ماده نافی حق مراجعه مدیر به مراجع قضایی نیست.

ماده ۴۵ - عدم رعایت مقررات مواد ۱۲ این قانون ایجاد مزاحمت تلقی می شود و مرتکب به مجازات مقرر قانونی محکوم خواهد شد.

ماده ۴۶ - عدم رعایت مقررات ماده ۱۴ علاوه بر مقررات پیش بینی شده در ماده مذکور مستلزم محکومیت به جزای نقدی درجه هفت خواهد بود.

ماده ۴۷ - هر شخصی برخلاف مقررات این قانون در مشاعات تصرف کند یا مانع استفاده دیگران شود یا برای دیگر ساکنان ایجاد مزاحمت کند، حسب مورد به مجازات مقرر قانونی محکوم خواهد شد.

ماده ۴۸ - قطع آب، برق، گاز، تلفن و غیره هر واحد آپارتمانی توسط هر کدام از ساکنان یا مدیران جز در مواردی که در این قانون مجاز شمرده شده ممنوع است و مرتکب به مجازات ممانعت از حق محکوم خواهد شد. در خصوص این ماده مقام قضایی با احراز قطعی آب، برق، گاز و تلفن و غیره به طور موقت دستور وصل آن را خواهد داد هر چند رسیدگی به موضوع هنوز ادامه داشته باشد. در صورتی که پس از پایان رسیدگی به موجب رأی قطعی دادگاه اثبات شود که شاکی قانوناً حق استفاده از امکانات فوق را نداشته یا از انشعاب غیرمجاز استفاده کرده علاوه بر تعقیب و محکومیت به مجازات مربوط، با درخواست ذی‌نفع محکوم به جبران کلیه خسارات وارد شده خواهد شد.

ماده ۴۹ - هر مالک یا استفاده کننده که از پرداخت بدهی امتناع نماید و مطابق ماده ۴۴ به قطع خدمات مشترک و یا صدور اجراییه منجر گردد برای بار اول معادل بدهی و بار دوم به بعد هر بار یک و نیم برابر بدهی به عنوان جریمه به پرداخت ملزم می گردد. مبلغ مذکور به عنوان درآمد ساختمان تلقی و به صندوق ذخیره ساختمان واریز می شود و مطابق ماده ۳۲ نسبت به آن تصمیم گیری می گردد. نحوه وصول جریمه طبق ماده ۴۹ خواهد بود.

ماده ۵۰ - هرگاه مدیر یا مدیران ساختمان نسبت به اموال و یا وجوهی که به جهت اداره ساختمان در اختیار آنها قرار می گیرد تصرف غیر قانونی بکنند به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهند شد.

ماده ۵۱ - مدیر یا مدیران ساختمان در امور راجع به انجام وظایف خود در مراجع مذکور در این قانون و در سایر مراجع قانونی نماینده ساختمان تلقی خواهند شد.

ماده ۵۲ - دفاتر اسناد رسمی و بنگاه های املاک موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تصفیه حساب هزینه های مشترک را که به تایید مدیر یا

مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل‌الیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۵۳ - در صورتی که اکثریت مالکان تخریب و تجدید بنای ساختمان را به جهت به پایان رسیدن عمر مفید ساختمان یا به دلیل فرسودگی آن و ایجاد بیم خطر جانی و مالی ضروری بدانند اما اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی موافق تخریب و تجدید بنا نباشند، می‌توانند به دادگاه صالح مراجعه و تجویز تجدید بنای ساختمان را درخواست کنند. دادگاه ابتدا نظر سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری را اخذ می‌کند و در صورت تأیید مراتب فوق توسط کارشناسان حکم به تجویز تخریب و تجدید بنای ساختمان را می‌دهد. اکثریت مالکان بر اساس این حکم با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای اقلیت مالکان نسبت به تخریب و تجدید بنای ساختمان اقدام و پس از پایان عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از ساختمان و هزینه‌های انجام شده سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن استیجاری آنها پرداخت شده از اموال آنها از جمله سهم اختصاصی آنها از ساختمان استیفا می‌کنند.

تبصره ۱ - مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

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

ماده ۵۴ - از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ و کلیه مقررات مغایر با این قانون نسخ می‌شود.