

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فانون

تملك آبارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۳

تندیس
زرین

تدوین: گروه علمی نشر تندیس زرین

عنوان قراردادی
عنوان و نام پدیدآور

مشخصات نشر

مشخصات ظاهری

شابک

وضعیت فهرست نویسی

موضوع

ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc

قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ /

تدوین گروه علمی نشر تندیس زرین.

تهران: تندیس زرین، ۱۴۰۱.

۲۰ص: ۱۷×۱۱س.م.

۹۷۸-۶۲۲-۹۳۴۱۲-۳-۰ :

فیبا :

آپارتمان‌ها-- قوانین و مقررات -- ایران

Apartment-- Law and legislation -- Iran

مالکیت -- ایران Property -- Iran

آپارتمان‌ها -- ایران -- آئین‌نامه‌ها

Apartment -- Iran -- *Rules and regulations

انتشارات تندیس زرین

KMH884 :

۳۴۶/۵۵۰۴۳۴ :

۹۱۵۷۱۷۱ :

فیبا :

شناسه افزوده

رده بندی کنگره

رده بندی دیویی

شماره کتابشناسی ملی

اطلاعات رکورد کتابشناسی

قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ :

تندیس زرین :

گروه علمی نشر تندیس زرین :

اول- ۱۴۰۳ :

۱۰۰ :

۹۷۸-۶۲۲-۹۳۴۱۲-۳-۰ :

نام کتاب ■

ناشر ■

تدوین ■

نوبت و سال چاپ ■

شمارگان ■

شابک ■



دفتر انتشارات و مرکز پخش: ۰۲۱-۶۶۹۸۱۰۵۱



nashretandisezarin



www.tandisezarin.com



nashretandisezarin@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

رشته حقوق یکی از پرطرفدارترین و جذاب‌ترین رشته‌های دانشگاهی در کشور می‌باشد، این رشته بسیار گسترده است و جنبه‌ها و ابعاد مختلف زندگی بشر را در سطح خرد و کلان دربر می‌گیرد و همه افراد به گونه‌های مختلف به دانش حقوق نیازمندند و از آن بهره می‌برند. مدرسه حقوق در سال ۱۲۹۸ در ایران زیر نظر وزارت عدلیه تأسیس شد و به آموزش حقوق می‌پرداخت. در سال ۱۳۱۳ شمسی با تأسیس دانشگاه تهران، مدرسه حقوق با مدرسه تجارت و مدرسه سیاسی تلفیق شد و دانشکده حقوق و علوم سیاسی و اقتصادی را به وجود آورد. مجدداً در سال ۱۳۴۰ شمسی نام این دانشکده تغییر کرد و به دانشکده حقوق و علوم سیاسی تبدیل شد و تا به امروز تحت همین عنوان دانشجو می‌پذیرد. علاوه بر این به تدریج، رشته حقوق در دانشگاه‌های مختلف کشور گسترش یافت و تدریس می‌شود.

رشته حقوق ناظر بر تمام روابط اجتماعی مردمان یک سرزمین است که آثار حقوقی دارد. روابط اجتماعی شامل دایره گسترده‌ای از ارتباطات می‌شود. در واقع حقوق قوانین و مقررات ناظر بر همه این رابطه‌هاست. ارتباطاتی چون ارتباط بین دولت و مردم، ارتباط میان مردم، ارتباط میان دولت‌ها، ارتباط میان قوای سه‌گانه و ... موضوع رشته حقوق است. حقوق به موضوعاتی مثل مالکیت، قراردادها، مسئولیت‌های اشخاص، قواعد مربوط به ارث، وصیت، ولادت، اقامتگاه اشخاص، مسئولیت‌های ناشی از حوادث و ... می‌پردازد.

با وجود گستردگی رشته حقوق، دانشجویان نیاز به مطالب و منابع روزآمد جهت تناسب و همسوئی با مطالب حقوقی داشته بنابراین ضرورت و نیاز دانشجویان به بروزترین و روزآمدترین منابع و کتب حقوقی، امری اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

در همین راستا انتشارات تندیس زرین مفتخر است به‌عنوان انتشاراتی پیشرو در زمینه نشر کتب موردنیاز جامعه حقوقی علی‌الخصوص در زمینه منابع آزمون‌های: وکالت (کانون و کلا و مرکز وکلای قوه قضائیه)، مشاوران حقوقی، قضاوت، سردفتری، کارشناسی ارشد، کارشناسان رسمی، اختبار، دآوری و ... گام بردارد. امید است که این

انتشارات سهمی هرچند کوچک در گسترش علم و آگاهی

حقوقی در جامعه داشته باشد. تندیس زرین مبتکر برترین شیوه‌های مطالعاتی است، که در یادگیری سریع‌تر مطالب کمک بسزایی دارد.

مدیر مسئول: شهرام خلخالی



فهرست

قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی ... ۵	
آئین‌نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی ۱۳	
بخش اول- قسمت‌های مختلف ساختمان..... ۱۳	
فصل اول- قسمت‌های اختصاصی..... ۱۳	
فصل دوم- قسمت‌های مشترک..... ۱۳	
بخش دوم- اداره امور ساختمان..... ۱۵	
فصل اول- مجمع عمومی..... ۱۵	
فصل دوم- اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران..... ۱۷	
فصل سوم- هزینه‌های مشترک..... ۱۸	
فصل چهارم- حفظ و نگهداری تعمیر بنا..... ۲۰	

قانون

تملك آپارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱- مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است:

مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

ماده ۲- قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی 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 آن‌ها تعلق می‌گیرد به‌طورکلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه 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 قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ (اصلاحی ۱۳۷۶/۳/۱۱) - 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 به‌جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم 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 نگیرد الزامی است.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۷۶/۳/۱۱)- مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون،

میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان را تعیین می‌کند.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۷۶/۳/۱۱)- 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 (اصلاحی ۱۳۷۶/۳/۱۱)- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا

بالکن یا تراس مجموعه به‌گونه‌ای 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 ۵- انواع شرکت‌های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به‌قصد

ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به‌منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می‌شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوع‌اند.

ماده ۶- چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد

کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.