

**دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی**  
قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن (قانون مشاعات ساختمان)

قانون تملک آپارتمان ها

مصوب 16/12/1343 مجلس شورای ملی

ماده 1

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 2

قسمت های 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 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 قسمتها مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به

قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

### دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

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.

حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان 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 ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش بینی کرده باشند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره 1 (الحاقی 11/03/1376) - مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.

تبصره 2 (الحاقی 11/03/1376) - در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت

زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشد **دینا** تخصیصی ترین سبب مشارکت حقوقی بر اساس نرخ معینی که به

تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.

تبصره 3 (الحاقی 11/03/1376) - 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 استفاده‌کنندگان است.

ماده 5

انواع شرکتهای موضوع ماده 20 قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می‌شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.

ماده 6

چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت از مالکین است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه‌ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر این‌که مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.

#### ماده 7

هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها 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 رای اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر این‌که عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یک دفعه تجدید دعوت خواهد شد.

#### ماده 8

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 مربوط به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در این نامۀ این قانون تعیین خواهد شد.

## ماده 9

هر یک از مالکین می‌تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می‌داند 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 مریی و منظر باشد بدهند.

## ماده 10

هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گردد 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 به پردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت‌های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تاسیسات آن اقتضا دارد یک جا انجام شود نیز [Heyvalaw.com](http://Heyvalaw.com) هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه

ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرفنظر نماید. **دینا** تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده 10 مکرر

در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک از طرف مدیر یا هیات مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه میشود.

هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیات مدیران میتوانند 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 هیات مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجراییه صادر خواهد کرد. عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیات مدیران موظف میباشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره 1 (الحاقی 11/03/1376) - در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا موثر 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 ارائه 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.

تبصره 2 (الحاقی 16/08/1351 و اصلاحی 17/03/1359) - رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیات مدیران و صورت ریز سهم مال یا استفاده کننده از هزینه های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجراییه گردد.

تبصره 3 (الحاقی 16/08/1351 و اصلاحی 17/03/1359) - نظر مدیر یا هیات 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 آیین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رای میدهد این رای 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 رای خواهد داد. **دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی**

تبصره 4 (الحاقی 25/04/1358 و اصلاحی 17/03/1359) - مقررات قانون تملک

آپارتمان در خصوص نحوه اداره و وصول هزینه های مشترک مربوط به حفظ و نگاهداری

اعیانات و تاسیسات اختصاصی و اشتراکی در مورد شهرک ها و مجتمع های مسکونی که

فاقد شهرداری میباشند قابل اجرا و اعمال میباشد.

نحوه تشخیص هزینه ها و ترتیب پرداخت آن را اساسنامه سازمان مالکان تعیین خواهد

کرد.

تبصره 5 (الحاقی 09/04/1351 و اصلاحی 17/03/1359) - 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

میباشد.

ماده 11



دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین‌نامه‌های اجرایی آن را تهیه

و بعد از تصویب هیات وزیران به مورد اجرا بگذارد. **دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی**

دولت مامور اجرای این قانون است.

## ماده 12

(الحاقی 11/03/1376)- 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 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 13

(الحاقی 11/3/1376)- 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 بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند بر اساس 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 هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم‌مالک یا مالکان یاد شده 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 یاد شده خواهد کرد.

تبصره 1 (الحاقی 11/03/1376) - مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

تبصره 2 (الحاقی 11/03/1376) - 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 یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده 14

(الحاقی 11/03/1376) - مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان به تناسب سطح زیربنای اختصاصی آنها وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش‌سوزی مدیر یا مدیران مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند.

(الحاقی 11/03/1376)- ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.

قانون بالا مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره که در تاریخ دوم دی ماه یک هزار و سیصد و چهل و سه به تصویب مجلس سنا رسیده بود در جلسه روز یکشنبه شانزدهم اسفند ماه یک هزار و سیصد و چهل و سه به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

رئیس مجلس شورای ملی - مهندس عبدالله ریاضی

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها

مصوب 08/02/1347 هیات وزیران

بخش اول - قسمتهای مختلف ساختمان

فصل اول - قسمتهای اختصاصی

ماده 1

قسمتهایی از بنا، اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک

معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغها و پارکهای متعلقه برای مالکیت قسمتهای اختصاصی نیز باید بهطور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه، شماره، مساحت قسمتهای وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.



◀ فصل دوم - قسمتهای مشترک

قسمتهایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که بهطور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمتهای مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قایل شد.

تبصره- گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگاهداری حیوانات در قسمتهای مشترک ممنوع است.

قسمتهای مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است، هرچند که در قسمتهای

اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت ها عبور نماید.

**دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی**  
قسمتهای مشترک مذکور در ماده 2 قانون تملک آپارتمانها عبارت است از:

- الف- زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا بوسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.
- ب- تاسیسات قسمتهای مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اتاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاههای فاضلاب، لولهها از قبیل (لولههای فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکشها، لولههای بخاری) گذرگاههای زباله و محل جمعآوری آن و غیره.
- پ- اسکلت ساختمان.

تبصره- جدارهای فاصل بین قسمتهای اختصاصی، مشترک بین آن قسمتهاست. مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت- درها و پنجرهها - راهروها - پلهها - پاگردها - که خارج از قسمتهای اختصاصی قرار گرفتهاند.

ث- تاسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسایل تامینکننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تاسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفنهای اختصاصی، شیرهای آتشنشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پلههای ایمنی.

ج- بام و کلیه تاسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ح- نمای خارجی ساختمان.

خ- محوطه ساختمان، باغها و پارکها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

بخش دوم - اداره امور ساختمان

فصل اول - مجمع عمومی، طرز انتخاب و وظائف و تعهدات مدیر

ماده 5

در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند، مجمع عمومی مالکین تشکیل می شود.

ماده 6

زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق العاده، در مواردی که توافقنامه ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند و در صورت عدم حصول

اکثریت مزبور، زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین خواهد شد.

**دینا** تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده 7

در اولین جلسه مجمع عمومی، ابتدا رئیس مجمع عمومی تعیین خواهد شد و سپس در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاصی خارج از انتخاب می شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یکبار تشکیل شود.

ماده 8

برای رسمیت مجمع، حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی با نماینده آنان ضروری است.

تبصره- در صورت عدم حصول اکثریت مندرج در این ماده جلسه برای پانزده روز بعد تجدید خواهد شد، هرگاه در این جلسه هم اکثریت لازم حاصل نگردد جلسه برای پانزده روز بعد تجدید و تصمیمات جلسه اخیر با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر است.

ماده 9

کسی که به عنوان نماینده یکی از شرکاء تعیین شده باشد قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی

وکالتنامه معتبر خود را به مدیر یا مدیران یا مدیران **دینا** اختصاصی ترین سایت مشاوره حقوقی نماید.

تبصره- در صورتی که مالک قسمت اختصاصی، شخصیت حقوقی باشد نماینده آن طبق

قوانین مربوط به شخصیت‌های حقوقی معرفی خواهد شد.

ماده 10

هرگاه چند نفر، مالک یک قسمت اختصاصی باشند باید طبق ماده 7 قانون تملک آپارتمان‌ها

از طرف خود یک نفر را برای شرکت در مجمع عمومی انتخاب و معرفی نمایند.

ماده 11

مجمع عمومی شرکاء دارای وظایف و اختیارات زیر می‌باشد:

الف- تعیین رئیس مجمع عمومی.

ب- انتخاب مدیر یا مدیران و رسیدگی اعمال آنها.

پ- اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور ساختمان.

ت- تصویب گزارش مربوط به درآمد و هزینه‌های سالانه.

Heyvalaw.com

ث- اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگهداری و تعمیر بنا.



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

**دینا** تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده 12

کلیه تصمیمات مجمع عمومی شرکاء باید در صورت جلسه نوشته و به وسیله مدیر یا مدیران نگهداری شود.

تبصره- تصمیمات متخذه مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران به شرکاء غایب اطلاع داده شود.

ماده 13

تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده 6 قانون برای کلیه شرکاء الزام آور است.

◀ فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران

ماده 14

مدیر یا مدیران مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می باشند.

### **دینا** تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می تواند این مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدیر یا مدیران بلامانع خواهد بود.

در صورت استعفا، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضای مدت، مجمع عمومی فوق العاده، به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.

تبصره 1 (الحاقی 28/10/1353) - در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیات مدیره به جهات فوق از هیات مدیره خارج شوند، مجمع عمومی فوق العاده باید به منظور تجدید انتخاب هیات مدیره تشکیل گردد.

تبصره 2 (الحاقی 28/10/1353) - در صورت خودداری شرکا از تشکیل مجمع عمومی فوق العاده وزارت مسکن و شهرسازی حسب تقاضای لااقل سه نفر از شرکا برای تشکیل مجمع عمومی اقدام خواهد نمود مگر آنکه تعداد آپارتمان ها از ده واحد کمتر باشد که در این صورت تقاضای یک نفر از شرکا کافی خواهد بود.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده 18

مجمع عمومی یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه دار تعیین می نماید. خزانه دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوطه برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تسلیم و ارائه خواهد داد.

ماده 19

مدیر یا مدیران، امین شرکاء بوده و نمی توانند فرد دیگر را به جای خود انتخاب نمایند.

ماده 20

مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده 4 قانون به وسیله مدیر، تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد.

ماده 21

مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه به‌طور مشخص **دینا** **تخصیصی ترین سایت مشاوره حقوقی** قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک به او اعلام نمایند.

## ماده 22

در کلیه ساختمانهای مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها که بیش از ده (10) آپارتمان داشته باشد، مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگاهداری و همچنین تنظیم قسمتهای مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

## ◀ فصل سوم - هزینه‌های مشترک

## ماده 23

شرکای ساختمان موظفند در پرداخت هزینه‌های مستمر و هزینه‌هایی که برای حفظ و نگاهداری قسمتهای مشترک بنا مصرف می‌شود، طبق مقررات زیر مشارکت نمایند:

در صورتی که مالکین ترتیب دیگری برای پرداخت هزینه‌های مشترک پیش‌بینی نکرده باشند، سهم هریک از مالکین یا استفاده‌کنندگان از هزینه‌های مشترک آن قسمت که ارتباط با مساحت زیربنای قسمت اختصاصی دارد از قبیل آب، گازوئیل، آسفالت پشت بام و غیره به ترتیب مقرر در ماده 4 قانون تملک آپارتمان‌ها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان

مساحت زیربنا ندارد از قبیل هزینه‌های مربوط به سراپدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگاهداری تاسیسات، باغبان، **دینا** تخصیص تیرین سایت مشاوره حقوقی و غیره به‌طور مساوی بین مالکین یا استفاده‌کنندگان تقسیم می‌گردد.

تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان با مدیر یا مدیران می‌باشد.

تبصره- چنانچه به موجب اجاره‌نامه یا قرارداد خصوصی پرداخت هزینه‌های مشترک به عهده مالک باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید، مستاجر می‌تواند از محل مال‌الاجاره هزینه‌های مزبور را پرداخت کند و در صورتی که پرداخت هزینه‌های جاری مشترک به عهده استفاده‌کننده باشد و از پرداخت استنکاف کند، مدیر یا مدیران می‌توانند علاوه بر مراجعه به استفاده‌کننده، به مالک اصلی نیز مراجعه نمایند.

دینا

ماده 24

هریک از شرکاء که در مورد سهمیه یا میزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد می‌تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض شریک می‌تواند به مراجع صلاحیت‌دار قضائی مراجعه کند.

ماده 25

Heyvalaw.com

هزینه‌های مشترک عبارتست از:

الف- هزینه‌های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تاسیسات و تجهیزات مربوطه. **دینا** تخصصی‌ترین سایت مشاوره حقوقی

ب- هزینه‌های اداری و حق‌الزحمه مدیر یا مدیران.

#### ◀ فصل چهارم - حفظ و نگهداری تعمیر بنا

ماده 26

در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک جزء از تاسیسات فقط به عهده بعضی از شرکاء باشد، فقط همین شرکاء ملزم به انجام آن بوده و در تصمیمات مربوط به این هزینه‌ها تعیین تکلیف خواهند نمود.

ماده 27

مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می‌کند به منظور تامین هزینه‌های ضروری و فوری، وجوهی به عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند.