

تبصره ۴- در مورد مطب یا موسسه پزشکی موجود در ساختمان آپارتمانی که در تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، بعضی از واحدهای آن مورد بهره‌برداری بهداشتی - درمانی هستند، حکم این ماده، پنج سال پس از لازم‌الاجرا شدن قانون اجرا خواهد شد.

تبصره ۵- آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون از سوی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی با همکاری وزارت کشور (شهرداری) و وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۲- در خصوص ممنوعیت‌های مقرر در مواد (۱۰) و (۱۱) به شرح زیر اقدام می‌شود:

الف - در موارد مذکور در بندهای (الف) تا (ج) ماده (۱۰) به تقاضای هر ذی‌نفع، مدیر موظف است بلافاصله به شخص متخلف کتباً اخطار کند نسبت به رفع آن اقدام کند. در صورت عدم اقدام حسب مورد استفاده‌کننده یا ذی‌نفع می‌تواند ظرف یک ماه از تاریخ اخطار کتبی مذکور یا عدم اقدام از ناحیه مدیر، رفع آن را از شورای حل اختلاف مربوط درخواست کند. مرجع مذکور به قید فوریت نسبت به درخواست، رسیدگی و در صورت صحت ادعا حسب مورد دستور رفع آن را صادر می‌کند. این دستور بلافاصله اجرا می‌شود. متضرر می‌تواند حسب مورد مطابق قوانین طرح دعوی کیفری یا حقوقی نماید.

ب - در موارد مذکور در بند (چ) ماده (۱۰) و ماده (۱۱) هر ذی‌نفع می‌تواند مراتب را حسب مورد به شهرداری یا دهیاری و در مواردی که خارج از محدوده فعالیت شهرداری و دهیاری می‌باشد، به بخشرداری مربوط اعلام کند. مراجع مذکور به محض اطلاع باید اقدامات لازم را برای ممانعت از ادامه استفاده و اعاده وضعیت به سابق انجام دهند.

فصل سوم - مجمع عمومی، مدیر و بازرس

ماده ۱۳- تشکیل مجمع عمومی و تعیین مدیر برای ساختمان دارای بیش از ۲ واحد آپارتمانی با استفاده‌کننده‌های مختلف الزامی است. در صورتی که ساختمان دارای بیش از ۲۰ واحد آپارتمانی باشد، تعیین بازرس نیز ضروری است. نحوه تشکیل و اداره مجمع عمومی و هیئت مدیره و حدود وظایف و اختیارات و نحوه اتخاذ تصمیم مجمع عمومی، مدیر و بازرس به موجب آیین‌نامه اجرایی قانون خواهد بود.

فصل چهارم - هزینه‌های ساختمان

ماده ۱۴- هزینه‌های اساسی و سرمایه‌ای ساختمان، به عهده مالک و هزینه‌های مصرفی و جاری به عهده استفاده‌کننده است که به قائم مقامی مالک، مسئولیت پرداخت آنها را دارد. سهم هر مالک یا استفاده‌کننده از هزینه‌ها متناسب با مساحت قسمت اختصاصی او نسبت به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان خواهد بود؛ مگر اینکه مجمع عمومی ساختمان با توجه به شرایطی از قبیل تعداد استفاده‌کنندگان و میزان استفاده به نحو دیگری تصمیم بگیرد.

تبصره - مصادیق هزینه‌های اساسی ساختمان و هزینه‌های جاری و میزان وجه لازم برای صندوق مالی ساختمان به موجب آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۱۵- پرداخت هزینه‌های مشترک الزامی است هر چند که واحد آپارتمانی مورد استفاده قرار نگیرد. تعیین میزان هزینه‌های قابل پرداخت برای این‌گونه واحدها به عهده مجمع عمومی خواهد بود.

ماده ۱۶- در صورت عدم پرداخت هزینه‌ها، مدیر ابتدا به طریق مقتضی هزینه‌ها را به طور کتبی و حسب مورد از استفاده‌کننده یا مالک مطالبه می‌کند. در صورت عدم پرداخت بدهی، کل مبلغ بدهی و جریمه متعلقه مذکور در ماده (۲۱) را با ذکر صورت ریز آن با ارسال اظهارنامه، حسب مورد از مالک یا استفاده‌کننده مطالبه می‌کند. اشخاص مذکور ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه باید بدهی خود را پرداخت کنند.

تبصره - نشانی مالک یا استفاده‌کننده همان نشانی محل اختصاصی آنهاست، مگر اینکه نشانی دیگری را جهت ابلاغ اظهارنامه و غیره به مدیر ساختمان اعلام کرده باشند.

ماده ۱۷- در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، این هزینه‌ها از طرف مدیر به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود. هرگاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر می‌تواند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات و امکانات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه مطبوع، آب گرم، برق، گاز و غیره به واحد آپارتمانی مزبور خودداری کند. در صورتی که ظرف پنج روز از تاریخ قطع خدمات، بدهی پرداخت نشود، مدیر می‌تواند از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع آپارتمان درخواست صدور اجرائیه کند. اداره ثبت یادشده به درخواست مدیر برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرائی به فوریت و طبق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت. در هر حال مدیر موظف است بمحض وصول وجوه مورد مطالبه یا صدور دستور موقت از سوی مراجع قضایی، فوراً نسبت به برقراری مجدد خدمات و امکانات مشترک اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر مجموعه می‌تواند به مراجع قضایی شکایت کند. دادگاهها موظفند این‌گونه 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 و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

تبصره ۲- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر و صورت ریز بدهی مالک یا استفاده‌کننده از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده‌کننده باید ضمیمه درخواست صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۳- نظر مدیر یا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه بدوی محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می‌دهد این رأی 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 رأی خواهد داد.

تبصره ۵- در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد، علاوه بر سایر پرداختی‌ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها به عنوان جریمه می‌باشد.

ماده ۱۸- مدیر ساختمان موظف است هر شش ماه یکبار و یا حسب درخواست هر یک از مالکان یا استفاده-کنندگان نسبت به ارایه گزارش و ریز عملکرد مالی اقدام نماید. همچنین نسبت به رفع فعالیت‌های ممنوع موضوع مواد (۱۰) و (۱۱)، حسب درخواست هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان اقدام کند. در صورت عدم اقدام، درخواست‌کننده می‌تواند موضوع را به دادستان اعلام کند.

فصل پنجم - سایر مقررات

ماده ۱۹- پس از طی فرایند مقرر در ماده (۱۲)، در صورت تکرار هر یک از موارد مذکور در بندهای (الف) و (ب) ماده (۱۱)، مرتکب به مجازات جزای نقدی درجه شش مندرج در ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی - مصوب ۱۳۹۲، محکوم می‌شود.

ماده ۲۰- در صورت قطع خدمات یا امکانات مشترک، ذی‌نفع می‌تواند از مراجع قضایی درخواست رسیدگی کند. در این صورت، مقام قضایی با احراز موضوع 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 خدمات یا 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 وارده خواهد شد.

ماده ۲۱- هر مالک یا استفاده‌کننده که از پرداخت بدهی امتناع نماید و مطابق ماده (۱۷) به صدور اجراییه منجر گردد، برای بار اول علاوه بر اصل بدهی، معادل پنجاه درصد آن و بار دوم به بعد هر بار علاوه بر اصل بدهی، معادل دو سوم آن به عنوان خسارت تأخیر تأدیه بدهی ملزم می‌گردد. مبلغ خسارت یاد شده و اصل بدهی در اجراییه قید و همزمان وصول می‌شود. مبلغ مذکور به عنوان درآمد ساختمان تلقی و به صندوق مالی ساختمان واریز می‌شود و توسط مدیر طبق نظر مجمع عمومی به مصرف ساختمان می‌رسد.

تبصره - در صورتی که ظرف ده روز از ابلاغ اجراییه، بدهکار اقدام به پرداخت اصل بدهی خود کند، از پرداخت نصف جریمه معاف می‌شود. مراتب این معافیت در اجراییه قید خواهد شد.

ماده ۲۲- هر گاه مدیر ساختمان اموال و یا وجوهی را که به جهت اداره ساختمان در اختیار وی قرار می‌گیرد به ضرر مالکان یا استفاده‌کنندگان، استعمال، تصاحب، تلف یا مفقود نماید به جزای نقدی درجه شش و در صورتی که بر خلاف مصوبات مجمع عمومی در امر دیگری برای ساختمان مصرف کند به جزای نقدی درجه هفت یا هشت محکوم می‌شود.

ماده ۲۳- جرایم موضوع این قانون به جز جرم موضوع قسمت اول ماده (۲۱)، فقط با شکایت شاکی خصوصی قابل تعقیب است و با گذشت او تعقیب، رسیدگی و اجرای حکم متوقف می‌شود. شاکی خصوصی در خصوص قسمت اخیر ماده (۲۱)، مجمع عمومی بوده که می‌تواند با انتخاب نماینده نسبت به طرح شکایت یا گذشت اقدام کند.

ماده ۲۴- مدیر در امور مربوط به ساختمان در چهارچوب قوانین و مقررات و مصوبات مجمع عمومی، نماینده قانونی ساختمان نزد مراجع قانونی از جمله مرجع قضایی می‌باشد و می‌تواند نماینده یا وکیل انتخاب کند.

ماده ۲۵- هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره، مالک یا قائم مقام او یا استفاده کننده، مفاصا حساب مربوط به پرداخت هزینه‌های مشترک و عمومی که به تأیید مدیر ساختمان رسیده را به استفاده کننده بعدی یا منتقل‌الیه ارائه می‌دهد و یا با موافقت مدیر، تعهد منتقل‌الیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک یا استفاده کننده سابق نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید می‌گردد.

ماده ۲۶- در صورت به پایان رسیدن عمر مفید ساختمان یا فرسودگی آن، سکونت در ساختمان یادشده نباید ادامه پیدا کند. در این صورت، نخست نسبت به مقاوم‌سازی ساختمان مذکور اقدام می‌گردد و چنانچه بر اساس نظریه کارشناس، امکان مقاوم‌سازی آن وجود نداشته باشد و اکثریت مالکان قصد تخریب و تجدید بنای ساختمان را داشته باشند یا در مواردی که عدم تجدید بنا موجب ضرر قطعی مالکان شود، اما اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی موافق تخریب و تجدید بنا نباشند، می‌توانند به دادگاه صالح مراجعه و تجویز تجدید بنای ساختمان را به موجب دادخواست درخواست کنند. دادگاه ابتدا نظر سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری را اخذ می‌کند و در صورت تأیید مراتب فوق توسط کارشناسان، حکم تجویز تخریب و تجدید بنای ساختمان را می‌دهد. اعتراض به نظر کارشناسان فوق‌الذکر تابع مقررات آیین دادرسی مدنی است. 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 با احتساب خسارت تأخیر تأدیه بر اساس شاخص بانک مرکزی، از اموال از جمله سهم اختصاصی آنان از ساختمان استیفاء می‌کنند.

تبصره - چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری، اقدام به تخلیه واحد آپارتمانی متعلق به خود به منظور مقاوم‌سازی یا تجدید بنا نکند، دادگاه صادرکننده حکم با جلب نظر کارشناس نسبت به تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه واحد یادشده را صادر خواهد کرد.

ماده ۲۷- مقررات این قانون در خصوص نحوه اداره و وصول هزینه‌های مشترک مربوط به حفظ و نگهداری اعیانات و تاسیسات اختصاصی و اشتراکی در مورد شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی که فاقد شهرداری می‌باشند قابل اجرا و اعمال می‌باشد. نحوه تشخیص هزینه‌ها و ترتیب پرداخت آن را اساسنامه سازمان مالکان تعیین خواهد کرد.

ماده ۲۸- آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن آن توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۲۹- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، قانون تملک آپارتمان‌ها - مصوب ۱۳۴۳ و قانون مطب پزشکان - مصوب ۱۳۶۶ نسخ می‌شود