

بسمه تعالی

نظامات اداری

هدف:

- نگهداری از اجزاء کل ساختمان که در تأمین ایمنی، بهداشت، آسایش، بهره‌دهی مناسب، سلامت عمومی و جلوگیری از به‌هدر رفتن سرمایه مالکان، استفاده‌کنندگان و مردم نقش دارد.
- تعیین وظایف و مسئولیت عوامل ذی‌مدخل در زمینه نگهداری ساختمان

حوزه شمول

- تعیین حداقل الزامات برای نگهداری ساختمانهای در دست بهره‌برداری، با انواع کاربریها در سراسر کشور و در طول عمر مفید آن.

ماده ۱- تعاریف:

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

ساختمان: عمارت یا بنای ساخته شده به دست انسان که برای اقامت یا فعالیت مورد استفاده قرار می‌گیرد و دارای مرز، دیوار و سقف مشخص بوده و بوسیله در به گذرگاه عمومی از بناهای همجوار خود جدا شده است. اراضی و متعلقات هر ساختمان که به طور اختصاصییا مشترک مورد استفاده مالکین این ساختمان قرار می‌گیرد، جزء ساختمان محسوب می‌گردند. هر ساختمان میتواند دارای یک یا چند واحد مستقل و مجزا یا غیر مستقلباشد.

مجتمع یا بلوک : مجموعه ای است از ساختمان های آپارتمانی یا غیر آن که حد اقل دارای یک ورودی و فضای

مشترک می باشد

استفاده کننده : شخصی که کل یک ساختمان، آپارتمان، واحد یا بخشی از آن را به موجب مالکیت، عقد اجاره یا

سبب قانونی دیگر در تصرف داشته و از امکانات و تجهیزات آن استفاده می نماید.

دوره تناوب بازرسی : حداکثر زمان بین دو بازرسی متوالی است که طی آن کلیه موارد موضوع این مبحث باید

مورد بازدید مجدد قرار گیرد. دوره های تناوب بازرسی برای کنترل اجزا و قطعات معماری، سازه ای، تأسیسات برقی،

تأسیسات مکانیکی و گازرسانی در فصل های مربوطه ارائه شده است.

شروع دوره نگهداری : زمانی است که پایان کار ساختمان صادر شده و آماده بهره برداری باشد.

عمر مفید ساختمان : دوره زمانی است که امکان بهره برداری از ساختمان با حفظ شرایط ایمنی، بهداشت،

آسایش و صرفه اقتصادی وجود داشته باشد.

پایان دوره نگهداری : زمانی است که به تشخیص بازرس مجمع و تصویب مجمع عمومی مالکان، عمر مفید

ساختمان به پایان رسیده باشد.

ساختمان ناامن : ساختمانی است که زندگی، سلامتی، اموال، ایمنی و امنیت عمومی استفاده کنندگان از آن

ساختمان یا اشخاص ثالث را با خطر مواجه می کند. این خطر ممکن است ناشی از عدم تأمین الزامات مباحث

مقررات ملی ساختمان خصوصاً حفاظت ساختمان در مقابل آتش سوزی، زلزله، گودبرداری احتمالی ساختمان های

مجاور، آسیب ها و احتمال فروریختن کلی و جزئی نمای ساختمان باشد.

تجهیزات و تاسیسات ناامن: تجهیزات و تاسیسات ناامن شامل هر نوع تجهیزات و تاسیسات گرمایشی، سرمایشی، آسانسور، پله برقی، سیستم‌های الکتریکی، لوله کشی ها، دستگاه‌های گازسوز و سایر تجهیزاتی می‌باشند که در ساختمان و مجموعه‌ها قرار داشته و در شرایط نامناسبی بوده که سلامتی، بهداشت و ایمنی ساکنین آن ساختمان یا مجموعه و اشخاص ثالث را به خطر می‌اندازند.

شرکت نگهداری: شرکتی که بر اساس دستورالعمل صادره از طرف وزارت راه و شهرسازی تشکیل شده و اعضای آن دارای پروانه اشتغال به کار نگهداری از وزارت راه و شهرسازی بوده و بر مبنای قرارداد منعقد شده با مدیر ساختمان، نگهداری از ساختمان را مطابق با صلاحیت احراز شده بر عهده می‌گیرد.

شرکت بازرسی فنی و کنترل ساختمان: شرکتی که بر اساس دستورالعمل صادره از طرف وزارت راه و شهرسازی تشکیل شده و اعضای آن دارای پروانه اشتغال به کار بازرسی از این وزارتخانه بوده و بر مبنای قرارداد منعقد شده با مدیر ساختمان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، وزارت راه و شهرسازی، شرکت‌های بیمه، بازرسی از ساختمان مطابق با الزامات این مبحث را بر عهده می‌گیرد.

اساسنامه ساختمان: مدرکی است که نحوه تعیین و پرداخت هزینه‌ها، نگهداری و اداره ساختمان در آن تعیین گردیده و توسط مجمع عمومی مالکان تهیه و به امضای مالکان خواهد رسید.

مجمع عمومی مالکان

ماده ۲- مجمع عمومی مالکان، اجتماع مالکانی است که قسمت‌های اختصاصی را در اختیار دارند. در تمامی ساختمان‌هاییکه بیش از سه واحد با استفاده کنندگان متعدد دارد، تشکیل مجمع عمومی مالکان ساختمان ضروری است. نحوه تشکیل مجمع عمومی مالکان مطابق با قانون تملک آپارتمانها و اصلاحات بعدی آن میباشد.

ماده ۳- مجمع عمومی مالکان دارای اختیارات و وظایف زیر میباشد:

۱. انتخاب رئیس مجمع عمومی مالکان.
۲. انتخاب مدیر یا هیئت مدیره ساختمان
۳. تصویب اساسنامه ساختمان راجع به تعیین نحوه اداره، حفاظت، ایمنی، نگهداری، و تعمیر ساختمان و نحوه پرداخت هزینه های تعمیرات، هزینه های جاری و نگهداری ساختمان با رعایت کلیه قوانین و مقررات.
۴. رسیدگی به درآمدها و هزینه های ساختمان و اتخاذ تصمیم لازم در مورد آنها از جمله پرداخت از صندوق ذخیره ساختمان
۵. تفویض اختیار لازم به مدیر یا هیات مدیره در زمینه امورات ساختمان
۶. رسیدگی به نحوه عملکرد مدیر یا هیات مدیره در مدت مسؤولیت آنها
۷. انتخاب بازرس مجمع

ماده ۴- تصمیمات مجمع عمومی مالکان برای کلیه مالکان و استفاده کنندگان اعم از حاضر یا غایب، موافق یا مخالف لازم الاجرا است. تصمیمات مجمع باید ظرف ده روز به وسیله مدیر یا مدیران به مالکان غایب اطلاع داده شود.

مدیر ساختمان

ماده ۵- مجمع عمومی مالکان باید مدیر یا هیات مدیره ساختمان را از میان مالکان انتخاب کند. مدت مسؤولیت مدیر یا هیات مدیره دو سال خواهد بود و انتخاب مجدد آنها بلامانع است. تعیین حق الزحمه مدیر یا هیئت مدیره متناسب با وظایف محوله بر عهده مجمع میباشد. حقوق مدیر باید توسط مالکان پرداخت شود. در هر صورت ساختمان نمیتواند بدون مدیر یا هیات مدیره باشد.

ماده ۶- تشخیص تعداد اعضای مورد نیاز برای عضویت در هیات مدیره بر عهده مجمع عمومی مالکان میباشد.

ماده ۷- مدیر یا هیئت مدیره ساختمان مجری تصمیمات مجمع عمومی مالکان راجع به نحوه نگهداری، تعیین هزینه ها و اداره ساختمان میباید.

ماده ۸- مدیر یا هیئت مدیره ساختمان موظف است کلیه شرایط و امکانات لازم برای انجام امور مربوط به نگهداری ساختمان مانند عقد قرارداد نگهداری با شرکتهای نگهداری و پیگیری کلیه امور مرتبط با تعمیر ساختمان را به انجام رسانده و اسناد و مدارک آنها را بایگانی نموده و در صورت درخواست به بازرس مجمع ارائه دهد.

ماده ۹- وظایف و اختیارات مدیر یا هیئت مدیره به شرح زیر است:

۱. تشکیل مجمع عمومی عادی مالکان حداقل یک بار در سال و تشکیل مجمع عمومی به طور فوق العاده در صورت ضرورت
۲. نگهداری ساختمان مطابق با مقررات این مبحث
۳. اداره کردن ساختمان براساس قانون تملک آپارتمانها، مصوبات مجمع عمومی مالکان و اساسنامه
۴. وصول هزینههای ساختمان از مالکان یا استفاده کنندگان حسب مورد، براساس مصوبه مجمع عمومی مالکان و پرداخت تمامی هزینههای ساختمان از محل آنها
۵. تحویل دادن حساب دوره تصدی خود به همراه اسناد مربوطه، به مجمع عمومی مالکان
۶. نظارت بر نحوه استفادهی از قسمت‌های اختصاصی و مشترک و اعلام به مالک در صورت مشاهده تخلف از مقررات قانون تملک آپارتمانها و پیگیری تا رفع تخلف از مراجع ذیربط

بازرس مجمع

ماده ۱۰- مجمع عمومی مالکان میتواند در هر سال یک بازرس انتخاب کند تا بر عملکرد مدیر یا هیئت مدیره نظارت نماید. انتخاب مجدد بازرس بلامانع است. تعیین حق الزحمه بازرس با مجمع است.

ماده ۱۱ - وظایف بازرس مجمع عبارت است از:

- نظارت بر عملکرد مدیر یا هیئت مدیره در خصوص نگهداری ساختمان مطابق مقررات ملی ساختمان
- اظهار نظر در خصوص صحت و درستی صورت هزینه کرد و صورت حساب دوره عملکرد که مدیران برای تسلیم به مجمع عمومی مالکان تهیه می کنند
- اظهار نظر درباره صحت مطالب و اطلاعاتی که مدیران در اختیار مجمع عمومی میگذارند

ماده ۱۲ - در صورتی که مجمع عمومی مالکان بازرس معین نکرده، یا بازرس بعللی نتواند گزارش بدهد یا از دادن

گزارش امتناع کند، وزارت راه و شهرسازی به تقاضای یک چهارم از مالکان، بازرس را انتخاب خواهد کرد تا وظایف مربوطه تا انتخاب بازرس بوسیله مجمع را انجام دهد.

ماده ۱۳ - بازرس مجمع نسبت به تخلفاتی که در انجام وظایف خود مرتکب می شود طبق قواعد عمومی مربوط به

مسئولیت مدنی، مسئول جبران خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۱۴ - هرگاه بازرس مجمع متوجه عدم رعایت الزامات این مبحث شود یا شواهدی درباره تخلف از آنرا بدست

آورد، باید اخطاریه‌ای که متن آن مطابق با مواد این مبحث میباشد را تنظیم نموده و به مدیر ساختمان تحویل داده و گزارش آنرا نیز به مجمع عمومی مالکان ارائه دهد.

ماده ۱۵ - اخطاریه‌های صادره باید به صورت زیر باشد:

الف- کتبی باشد.

ب- شامل شرح کامل موارد تخلف و دلایل صدور اخطاریه باشد.

پ- شامل دستورات لازم با مهلت زمانی معین برای انجام تعمیرات، تغییرات و اصلاحات جهت سازگاری واحد

مسکونی یا ساختمان با الزامات این مبحث باشد.

قسمتهای اختصاصی و مشترک

ماده ۱۶- ساختمانی که دارای دو واحد آپارتمان یا بیشتر باشد دارای قسمت‌های اختصاصی و قسمت‌های مشترک می‌باشد.

ماده ۱۷- قسمت‌های اختصاصی قسمتی‌هایی هستند که حق استفاده از آن منحصر به مالک یا مالکانی است که نام آنها در سند مالکیت آن واحد قید شده. پارکینگ، انباری و بالکن آپارتمان که در اسناد مربوطه قید شده جزء قسمت‌های اختصاصی است.

ماده ۱۸- منظور از قسمت‌های مشترک قسمتی‌هایی از ساختمان آپارتمانی است که مالکیت آن منحصر به یک واحد آپارتمانی نمی‌باشد و متعلق به تمامی واحدها 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. مصادیق قسمتهای مشترک عبارتند از:

۱. زمین زیر بنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا بوسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.
۲. تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی انبار عمومی ساختمان، اطاق 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.
۳. اسکلت ساختمان.
۴. درها و پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها و پاگردها که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته‌اند.
۵. تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین کننده روشنایی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن‌های اختصاصی، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های ایمنی.
۶. بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکا و یا حفظ بنادر آن احداث گردیده است.

۷. نمای خارجی ساختمان.

۸. محوطه ساختمان، باغ ها و پارک ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

نگهداری

ماده ۱۹- مجمع عمومی مالکان مکلف است وظایف مدیر یا هیات مدیره در زمینه نگهداری ساختمان را در اساسنامه مشخص نموده، تفویض اختیار لازم به آنان را به عمل آورده و هزینه های لازم برای انجام این کار را در اختیار مدیر یا هیات مدیره قرار دهد.

تبصره ۱- وظیفه نگهداری ساختمان تک واحدی بر عهده مالک آن و نگهداری قسمتهای مشترک ساختمانهای ۲ واحدی به صورت تضامنی بر عهده مالکان آن میباشد.

تبصره ۲- مجمع عمومی نمیتواند تصمیماتی اتخاذ نماید که مغایر با مقررات ملی ساختمان در زمینه نگهداری باشد.

ماده ۲۰- مدیر یا هیات مدیره ساختمان باید با استفاده از خدمات شرکتهای نگهداری بازدیدهای ادواری یا موردی از قسمتهای مختلف ساختمان مطابق با الزامات این مبحث را صورت داده و در صورت نیاز نسبت به تعمیر قسمتهای معیوب اقدام و گزارش کارهای انجام شده را به صورت کتبی تهیه و سوابق مربوطه را مادامی که از ساختمان بهره برداری میشود، نگهداری نماید.

تبصره ۵: تا زمان تشکیل شرکتهای نگهداری اشخاص حقوقی و حقیقی که در حال حاضر خدمات نگهداری و تعمیرات را انجام میدهند جایگزین آنان خواهند بود

ماده ۲۱- مسئولیت نگهداری از قسمت های اختصاصی هرواحد بعهدہ استفاده کننده آن میباشد و چنانچه از هر جهت خساراتی به واحدهای همجوار و یا مشاعات که ناشی از تعدی یا تفریط استفاده کننده هر واحد بوده باشد وارد آید استفاده کننده مکلف است نسبت به جبران خسارات وارده به مشاعات و واحدهای خسارت دیده رأساً اقدام نماید.

تبصره- مسئولیت نگهداری قسمت های اختصاصی هرواحد خالی از سکنه بعهدہ مالک آن میباشد.

ماده ۲۲- در مواردی که شواهد کافی برای تشخیص عیب یا نقص به صورت عینی وجود نداشته باشد، مدیر یا هیات مدیره ساختمان اختیار انجام آزمایش های لازم را دارد و هزینه این آزمایش ها بر عهده مالکان ساختمان می باشد. روش های آزمایش باید بر اساس الزامات مقررات ملی ساختمان باشد

ماده ۲۳- استفاده از مصالح، تجهیزات و دستگاه های کار کرده در صورتی مجاز است که الزامات مباحث مقررات ملی ساختمان رعایت شده باشد.

ماده ۲۴- سرپیچی و ممانعت از اجرای الزامات این مبحث برای هر شخص حقیقی یا حقوقی تخلف محسوب می شود.

ماده ۲۵- در مواردی که مالک یک واحد آپارتمانی، خطریه ای مبنی بر تخلف از الزامات این مبحث و یا حکم عدم سازگاری با آن را دریافت کند، حق فروش، واگذاری و یا اجاره را مشروط به رفع تخلف داشته و بازرس و مدیر یا هیات مدیره ساختمان مکلف به پیگیری موضوع تا حصول نتیجه هستند،

ماده ۲۶- در مواردی که یک واحد یا تجهیزات آن، توسط بازرس مجمع، غیرایمن یا نامناسب برای بهره برداری تشخیص داده شود، بازرس مجمع باید گزارش مربوطه را به مدیر و مجمع عمومی مالکان اعلام نماید، و در صورت تایید مدیر یا هیات مدیره، تذکر لازم یا خطریه ای به مالک برای رفع تخلف داده شده و تا حصول نتیجه پیگیری نماید.

هزینه های مشترک

ماده ۲۷- هزینه های مشترک ساختمان از حیث نوع آن به سه دسته تقسیم میگردند: هزینه تعمیرات، هزینه جاری و هزینه نگهداری

۱. هزینه تعمیرات به هزینه هائی گفته میشود که برای به کار انداختن تاسیسات و تجهیزاتی که خراب و از حیز انتفاع خارج شده باشند مصرف میشود. تعمیر ساختمان به دو دسته اساسی و غیر اساسی تقسیم میگردد. هزینه اساسی، هزینه کلی مربوط به اسکلت و سفت کاری ساختمان، تاسیسات و تجهیزات عمده نصب شده نظیر سیستمهای سرمایش، گرمایش، تهویه و آسانسور و هزینه غیر اساسی شامل هزینه هایی که به طور عرف برای استفاده عادی است.

۲. هزینه جاری به هزینه هائی گفته میشود که هر استفاده کننده برای استفاده از ساختمان و یا بخشهایی از آن باید پرداخت کند. هزینه های آب، گاز و برق مشترک، هزینه نظافت، هزینه باغبانی و گلکاری، نگهداری، حق بیمه و مدیریت ساختمان از جمله هزینه های جاری میباشد.

۳. هزینه نگهداری به هزینه هائی گفته میشود که برای بهره وری بیشتر و جلوگیری از تخریب و استهلاک ساختمان و تاسیسات و تجهیزات آن و همچنین هزینه راه اندازی و آماده به کار نگهداشتن تاسیسات مشترک نظیر موتورخانه مرکزی، استخر یا سونا پرداخت میشود.

ماده ۲۸- پرداخت هزینه های ساختمان بر عهده مالکان یا استفاده کنندگان حسب مورد است. تعیین نوع هزینه و تعلق آن به مالک یا استفاده کننده بر عهده مجمع عمومی مالکان میباشد.

ماده ۲۹- سهم هر مالک یا استفاده کننده از هزینه ها متناسب با مساحت قسمت اختصاصی او نسبت به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان خواهد بود. مگر این که مجمع عمومی مالکان با توجه به شرایطی از قبیل تعداد استفاده کنندگان و میزان استفاده به نحو دیگری تصمیم بگیرد.

ماده ۳۰- سهم هر یک از مالکان و استفاده کنندگان از هزینه ها توسط مدیر یا هیات مدیره تعیین و به اطلاع آنان رسانده میشود. هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان که در مورد میزان هزینه مربوط به خود معترض باشد می تواند به مدیر مراجعه و تقاضای رسیدگی نسبت به موضوع را بنماید و در صورت عدم رسیدگی یا رد اعتراض موضوع در مجمع عمومی مالکان، مطرح و تصمیم گیری خواهد شد.

ماده ۳۱- مالکان یا استفاده کنندگان موظفند تا روز مشخصی از هر ماه که توسط مدیر یا هیات مدیره تعیین شده نسبت به پرداخت هزینه های مشترک اقدام کنند.

ماده ۳۲- مدیر باید صورت هزینه ها و مبلغ بدهی هر واحد را با ذکر صورت ریز آن علاوه بر اینکه به آدرس استفاده کنندگان و مالکان غیر استفاده کننده ارسال میکند، باید در محل عبور و مرور استفاده کنندگان واقع در داخل ساختمان که قابل رویت همگان باشد نیز نصب کند. استفاده کننده غیر مالک نیز مکلف است هزینه هائی که متعلق به مالک میباشد را به اطلاع او برساند.

ماده ۳۳- در صورتیکه استفاده کننده غیر مالک از پرداخت هزینه های مربوط استنکاف کند، مدیر یا هیات مدیره می توانند علاوه بر مراجعه به استفاده کننده، به مالک نیز مراجعه نمایند.

ماده ۳۴- پرداخت هزینه های مشترک الزامی است هر چند که واحد مورد استفاده قرار نگیرد. میزان پرداخت هزینه ها برای این گونه واحد ها به عهده مجمع عمومی مالکان خواهد بود.

ماده ۳۵- در صورت عدم پرداخت هزینه ها مدیر یا هیات مدیره باید مطابق با قانون تملک آپارتمانها و اصلاحات بعدی آن اقدام نماید

ماده ۳۶- چنانچه استقرار قسمتهای مشترک نظیر حیاط، حیاط خلوت و نورگیر به گونه ای باشد که تنها یک یا چند واحد مسکونی، از آن استفاده میکنند، پرداخت هزینه نگهداری و تعمیر آن قسمت به عهده استفاده کنندگانی است که از آن استفاده میکنند.

استفاده از ساختمان

ماده ۳۷- هیچ شخصی حق ندارد برخلاف مقررات این قانون در مشاعات تصرف کند یا مانع استفاده دیگران شود یا برای دیگر ساکنان به هر شکل و دلیلی ایجاد مزاحمت کند.

ماده ۳۸- 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 ۳۹- نصب تابلو و مانند آن در نما یا پشت بام ساختمان بدون رضایت همه مالکان ممنوع است. نصب تجهیزاتی که برای استفاده ساکنان ساختمان در قسمت مشاعات ضرورت داشته باشد با موافقت مجمع عمومی مالکان، مجاز است.

ماده ۴۰- در آپارتمان‌هایی که کاربری آنها مسکونی است مالک یا مالکان نمی‌توانند از آپارتمان به عنوان محل تجاری یا به عنوان مطب و دفتر و کالت و غیره استفاده کنند. این کار به مصداق تغییر نوع استفاده می‌باشد که باید فرایند اعلام شده را طی نماید

ماده ۴۱- تبدیل قسمت‌های اختصاصی آپارتمان‌ها مانند پارکینگ و انباری و ... به محل سکونت، انباری یا کسب و پیشه مطلقاً ممنوع است و شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه به محض اطلاع باید اقدامات قانونی لازم را انجام دهند.

تغییر در ساختمان

ماده ۴۲- هیچیک از مالکان نمی‌تواند در شکل سردر یا نمای خارجی و دیگر قسمت‌هایی از ساختمان که در دید عمومی است تغییراتی ایجاد کند، مگر با تصویب مجمع عمومی مالکان و با رعایت مقررات و ضوابط شهرسازی.

ماده ۴۳ - در مواقع لزوم دسترسی به قسمتهای مشترک نظیر اسکلت ساختمان مجاز است حتی اگر در داخل

بخش اختصاصی قرار گرفته باشد. استفاده کننده باید در هر لحظه که نیاز باشد امکان دسترسی به آن را فراهم کند. هر استفاده کننده ای نمی تواند مانع انجام تعمیرات ضروری در قسمتهای اختصاصی شود

ماده ۴۴ - هر یک از مالکان میتوانند با رعایت مقررات این مبحث و سایر مقررات ساختمانی، اقداماتی که برای استفاده

بهرتر از قسمت اختصاصی خود مفید میدانند بدون آنکه آسیبی به قسمتهای اختصاصی سایر مالکان و یا قسمتهای مشترک مجتمع برساند را انجام دهد.

ماده ۴۵ - مالک هر واحد قبل از شروع به تغییر و تعمیر اساسی و یا بازسازی باید کتباً موضوع ونحوه کار را به اطلاع

مدیر یا هیات مدیره برساند. مدیر یا هیات مدیره میتواند در صورت احتمال وجود خطریا صدمه به مشاعات از کار مالک جلوگیری به عمل آورده و موضوع را جهت اخذ تصمیم در مجمع عمومی مالکان فوق العاده مطرح کند. در صورت عدم توجه مالک به اخطار و ایجاد خسارت، متخلف مسئول پرداخت کلیه خسارات وارده مالی و جانی خواهد بود.

ماده ۴۶ - اضافه کردن و یا تغییرات در واحد خود که احتمال وارد آمدن خسارت و همچنین موجب تضعیف در

استحکام بنای واحد های مجاور گردد، ممنوع میباشد.

ماده ۴۷ - مالکان ساختمان به هنگام تعمیرات یا بازسازی قسمت اختصاصی خود، نباید دخل و تصرفی در مشاعات

نمایند و چنانچه با اجرای عملیاتی موجب انسداد مسیر مجاری کابل برق، تلفن، آنتن، لوله های گاز، آب و فاضلاب، هواکش توالت، هواکش آشپزخانه، تأسیسات اطفاء حریق، تأسیسات سرمایش و گرمایش و غیره گردند، باید به هزینه خود رفع عیب نمایند

ماده ۴۸ - هر گونه تغییر اساسی نظیر تغییر نوع استفاده از ساختمان در صورتی مجاز است که:

الف- موافقت کتبی همه مالکان اخذ شده باشد

ب- مجوز لازم از مراجع ذیصلاح و مرجع صدور پروانه ساختمان اخذ شده باشد.

پ- شرایط سرویس‌دهی مناسب و آسایش استفاده‌کنندگان حفظ گردد

ت- تأییدیه لازم مبنی بر تأمین الزامات مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان برای نوع استفاده جدید از مرجع صدور پروانه ساختمان اخذ شده باشد.

ماده ۴۹- استفاده از واحد مسکونی به هر عنوان دیگر نظیر انبار که باعث قراردادن اشیایی که وزن آنها بیش از حد باربری طراحی شده کف و سازه ساختمان باشد ممنوع است. در صورت ایجاد خسارت مالک متخلف، مسئول پرداخت خسارات وارده خواهد بود.

ماده ۵۰- مالک حقوقی، اجازه تبدیل واحد مسکونی خود به اداری، تجاری یا خدماتی را ندارند

ساختمانهای فرسوده و غیر ایمن

ماده ۵۱- 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 مطابق با قانون تملک آپارتمانها و اصلاحات بعدی آن به دادگاه صالح مراجعه و تجویز تجدید بنای ساختمان را درخواست کنند.

ماده ۵۲- هر ساختمانی که مطابق با الزامات این مبحث به نظر بازرس مجمع برای سکونت یا فعالیت خطرناک، ناامن، غیربهداشتی و نامناسب تشخیص داده شود بازرس مجمع باید دستورات لازم را جهت ایمن‌سازی موقت ساختمان یا تجهیزات را بدهد. در صورتیکه تعمیر یا اصلاح آن مقرون به صرفه نباشد، باید موضوع در جلسه فوق‌العاده مجمع عمومی مالکان مطرح و درخواست تخلیه و تخریب آن را بنماید.

ماده ۵۳- هر شخصی که در این گونه ساختمان‌ها ساکن شده یا از تجهیزات آن استفاده کند و یا مالکی که اجازه سکونت افراد را در این گونه ساختمان‌ها بدهد، متخلف محسوب می‌گردد.

وزارت راه و شهرسازی

ماده ۵۴- وزارت راه و شهرسازی در زمینه نگهداری ساختمان دارای وظایف زیر می‌باشد:

- صدور پروانه اشتغال به کار نگهداری
- کمک به تشکیل شرکتهای نگهداری و پایش خدمات ارائه شده توسط این شرکتهای
- صدور پروانه اشتغال به کار بازرسی و تشکیل شرکتهای بازرسی فنی و کنترل ساختمان
- کمک به تشکیل مجمع عمومی مالکان در صورت درخواست مالکان
- آموزش نگهداری به شاغلان در حرفه خصوصا مدیران ساختمانها و بازرسان مجمع
- نظارت بر عملکرد بازرسان و شرکتهای بازرسی فنی و کنترل ساختمان

بازرسی

ماده ۵۵- در صورتیکه به تشخیص بازرس مجمع یا هر یک از مالکان، نگهداری ساختمان مطابق با ضوابط این

مبحث ۲۲ نباشد، باید موضوع را به مجمع عمومی مالکان اطلاع دهد. مجمع عمومی مالکان از مدیر خواهد خواست که از یک شرکت بازرسی فنی و کنترل ساختمان تاییدیه ای مبنی بر رعایت مقررات ملی ساختمان در زمینه شکایت تهیه و ارائه نماید. در صورت عدم توجه مجمع عمومی مالکان، بازرس مجمع یا یکی از مالکان باید موضوع را از طریق مراجع قضائی پیگیری نماید.

ماده ۵۶- مدیر ساختمان باید قراردادی با یک شرکت بازرسی فنی و کنترل ساختمان منعقد نماید تا سالیانه، از

ساختمان و فرایندهای نگهداری ساختمان بازدید به عمل آورده و گزارش آنرا به بازرس مجمع ارائه داده تا در پرونده ساختمان نگهداری نماید. این گواهی ها در زمان نقل و انتقال باید به عنوان یکی از اسناد مورد نیاز برای نقل و انتقال مورد استفاده قرار گیرد.

ماده ۵۷- مقررات مندرج در این مبحث باید توأم با مصوبات و قضاوت صحیح مهندسی و بدون عدول از آن به کار رود. در مواردی که ضوابط این مبحث دارای ابهام یا سکوت باشد، پاسخ استعلام از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی - دفتر تدوین مقررات ملی ساختمان ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۵۸- مدیر یا هیات مدیره باید اساسنامه مصوب هیات مدیره را به رویت استفاده کننده جدید برساند تا از مفاد آن آگاه شده و آنرا امضا نماید.

ماده ۵۹- مدیر یا هیئت مدیره مکلف است ساختمان را هر سال درمقابل خطرات احتمالی نظیر آتش سوزی، سیل، زلزله و یا حوادث احتمالی برای استفاده کنندگان آسانسور بیمه نموده و سهم هر یک از مالکین را دریافت نماید.

ماده ۶۰- به منظور صرفه جوئی در مصرف انرژی مدیر ساختمان باید با عقد قرارداد شرکت‌های نگهداری دارای صلاحیت مربوط نسبت به ممیزی مصرف انرژی در ساختمانها اقدام و گزارش مربوطه را ملاک عمل برای برنامه ریزی صرفه جوئی در مصرف انرژی قرار دهد.