

تغییرات لایحه نحوه اداره و بهره‌برداری آپارتمان‌ها

لایحه نحوه اداره و بهره‌برداری از آپارتمان	لایحه نحوه اداره و بهره‌برداری آپارتمان‌ها
مصوب اردیبهشت ۱۳۹۸ قوه قضاییه	مصوب اسفند ۱۳۹۹ کمیسیون لوایح هیات دولت
تعریف مجتمع در بند پ ماده ۱: مجموعه‌ای از حداقل سه ساختمان آپارتمانی است....	تعریف مجتمع در بند ت ماده ۱: مجموعه‌ای از حداقل دو ساختمان آپارتمانی است ...
شخص یا اشخاصی که به موجب عقد اجاره یا هر عنوان دیگر...	تعریف استفاده‌کننده در بند ج ماده ۱: شخصی که به واسطه مالک بودن یا به موجب عقد اجاره یا هر عنوان دیگر...
...در مورد ساختمان آپارتمانی، مدیر و در مورد مجتمع، هیات مدیره؛	تفاوت مدیر با هیات مدیره در بند خ ماده ۱: ...در خصوص ساختمان آپارتمانی با حداکثر ۲۰ آپارتمان، «مدیر» و در مورد ساختمان آپارتمانی بیش از ۲۰ آپارتمان و همچنین مجتمع، «هیئت‌مدیره» نامیده می‌شود؛
-	تعریف مجمع عمومی در بند د ماده ۱: د- مجمع عمومی: اجتماع مالکان ساختمان یا نماینده قانونی آنان که در چارچوب مقررات این قانون تشکیل می‌گردد
تعریف صندوق ذخیره ساختمان در بند خ ماده ۱	تغییر صندوق ذخیره ساختمان به حساب مالی ساختمان و تعریف آن در بند ذ ماده ۱: ذ- حساب مالی ساختمان: حسابی است که به منظور تمرکز وجوه دریافت و پرداخت هزینه‌های ساختمان و ایجاد اندوخته برای اداره امور ساختمان در چارچوب این قانون در یکی از بانک‌ها یا مؤسسات مالی و اعتباری مجاز افتتاح می‌شود.
توضیح مختصر در خصوص تشکیلات و نحوه اداره ساختمان در فصل سوم	مفصل شدن فصل دوم در خصوص تشکیلات و نحوه اداره ساختمان: (پیش‌بینی وظایف و اختیارات مجمع عمومی و مدیر در مواد ۵، ۶ و ۷)
حق استفاده اختصاصی از قسمت‌های مشترک در ماده ۵: طبق توافق کلیه مالکان و در صورت نبود توافق، طبق عرف و عادت استفاده از آن به یک واحد اختصاص داده شود.	حق استفاده اختصاصی از قسمت‌های مشترک در ماده ۱۱: طبق مصوبه مجمع عمومی و با رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان و در صورت نبود مصوبه مذکور، طبق عرف و عادت، استفاده از آن به یک یا چند آپارتمان اختصاص داده شود.
عدم پیش‌بینی واگذاری حق استفاده اختصاصی از قسمت‌های مشترک	پیش‌بینی واگذاری حق استفاده اختصاصی از قسمت‌های مشترک در تبصره دو ماده ۱۱: تبصره ۲ - استفاده‌کننده آپارتمان می‌تواند، حق استفاده خود نسبت به قسمت‌های مشترک را حداکثر به مدت یک سال که قابل تمدید است و محدود به دوره استفاده خود در ساختمان باشد، به دیگر استفاده‌کنندگان همان ساختمان واگذار کند، واگذاری حق استفاده از قسمت‌های مشترک مانند نما یا پشت‌بام به غیر ساکنان ساختمان تحت هر عنوان؛ بدون تصویب مجمع عمومی ممنوع است. مواردی که پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون واگذار شده است باید ظرف حداکثر پنج سال تعیین تکلیف گردد.
ماده ۹ در خصوص نصب تجهیزات: نصب تجهیزاتی که برای استفاده ساکنان ساختمان ضرورت داشته باشد...	ماده ۱۳ در خصوص نصب تجهیزات: نصب تجهیزاتی که برای استفاده کلیه ساکنان ساختمان ضرورت داشته باشد...



<p>ماده ۱۰ در خصوص ممنوعیت اقدامات استفاده کننده در ساختمان: اقدامات زیر توسط مالک یا استفاده کننده از ساختمان ممنوع است...:</p>	<p>ماده ۱۴ در خصوص ممنوعیت اقدامات استفاده کننده در ساختمان: اقدامات زیر توسط استفاده کننده از ساختمان ممنوع است....:</p>
<p>بند ث ماده ۱۴ در خصوص تصرف در قسمت های اختصاصی و مشترک: تصرف در قسمت های اختصاصی و مشترک به نحوی که موجب اضرار....</p>	<p>بند ب ماده ۱۴ در خصوص تصرف در قسمت های اختصاصی و مشترک: تصرف غیر متعارف در قسمت های اختصاصی یا مشترک به نحوی که موجب اضرار....</p>
<p>بند ج ماده ۱۴ در خصوص هرگونه تغییر مربوط به سردر یا نمای خارجی ساختمان: ج- هرگونه تغییرات مربوط به سردر یا نمای خارجی و دیگر قسمت هایی که در دید عمومی است از قبیل نصب تابلو و مانند آن در نما یا پشت بام ساختمان بدون تصویب مجمع عمومی ساختمان و رعایت مقررات مربوط از جمله مقررات زیباسازی شهری؛</p>	<p>بند چ ماده ۱۴ در خصوص هرگونه تغییر مربوط به سردر یا نمای خارجی ساختمان: چ- هرگونه تغییر مربوط به سردر یا نمای خارجی ساختمان و دیگر قسمت هایی که در دید عموم است از قبیل نصب تابلو و مانند آن در نما یا پشت بام ساختمان و همچنین انجام هرگونه تعمیر در قسمت های مشترک ساختمان و همچنین تغییر در فضای سبز ساختمان و اشجار، بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوط از جمله مقررات شهرداری ها و مقررات ملی ساختمان و بدون تصویب مجمع عمومی؛ مگر مواردی که برای حفظ امنیت ساختمان ضروری باشد که با تصویب مدیر و با رعایت ضوابط و مقررات مذکور و حفظ هماهنگی با نمای ساختمان مجاز خواهد بود.</p>
<p>بند د ماده ۱۴ در خصوص استعمال هرگونه دخانیات در قسمت های مشترک: د- استعمال هرگونه دخانیات در قسمت های مشترک ساختمان</p>	<p>بند خ ماده ۱۴ در خصوص استعمال هرگونه دخانیات در قسمت های مشترک سرپوشیده: خ- استعمال هرگونه دخانیات در قسمت های مشترک سرپوشیده ساختمان</p>
<p>تبصره ۱ بند خ ماده ۱۴ در خصوص نگهداری حیوانات خانگی در قسمت اختصاصی: تبصره ۱- نگهداری پرندگان اهلی خانگی یا ماهی با رعایت مقررات دامپزشکی و بهداشتی در حدودی که مزاحمت برای استفاده کنندگان ایجاد نکند در قسمت اختصاصی آپارتمان، بلامانع است.</p>	<p>تبصره ۲ ماده ۱۴ در خصوص نگهداری حیوانات خانگی در قسمت اختصاصی: تبصره ۲- نگهداری حیوانات خانگی در قسمت اختصاصی <u>آپارتمان به استثنای پارکینگ و انباری</u>، با رعایت مقررات دامپزشکی و بهداشتی و در حدودی که مزاحمت برای دیگر استفاده کنندگان ایجاد نکند، بلامانع است.</p>



ماده ۱۵ در خصوص ممنوعیت هر نوع استفاده غیرمسکونی اعم از تجاری، اداری، خدماتی، بهداشتی-درمانی از آپارتمان با کاربری مصوب مسکونی:

هر نوع استفاده غیرمسکونی اعم از تجاری، اداری، خدماتی، بهداشتی-درمانی از آپارتمان با کاربری مصوب مسکونی، به جز در موارد موضوع ماده (۱۶) ممنوع است. در مواردی که به موجب قانون خاص مانند فراز پایانی تبصره الحاقی به بند (۲۴) ماده (۵۵) قانون شهرداری-مصوب ۱۳۵۲-، قانون محل دفاتر روزنامه و مجله-مصوب ۱۳۷۷-، قانون محل مطب پزشکان - مصوب ۱۳۶۶- و ماده (۳۴) قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری- مصوب ۱۳۸۱-، اجازه استفاده غیرمسکونی از آپارتمان مسکونی داده شده است، حسب مورد طبق تبصره‌های (۲) و (۳) این ماده و همچنین تبصره‌های (۱) و (۲) ماده (۱۶) تعیین تکلیف می‌گردد.

تبصره ۱- مشاغل موضوع قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی - مصوب ۱۳۸۹، با رعایت مفاد بند (۲۰) ماده (۵۵) قانون شهرداری- مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات بعدی، برای دارندگان مجوز این گونه مشاغل از شمول ممنوعیت، مندرج در این ماده خارج می‌باشند.

تبصره ۲- چنانچه از تمام یا دوسوم آپارتمان‌های موجود در ساختمان آپارتمانی به صورت غیرمسکونی استفاده می‌شود، ادامه فعالیت آن‌ها با همان وضعیت و با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به هر حوزه فعالیتی و همچنین مقررات ملی ساختمان بلامانع است، در صورت تغییر ترکیب نوع استفاده آپارتمان‌های مذکور به گونه‌ای که کمتر از دوسوم آن‌ها مورد استفاده غیرمسکونی قرار گیرد، مشمول حکم تبصره (۳) این ماده خواهند شد.

تبصره ۳- در مواردی که کمتر از دوسوم آپارتمان‌های موجود در ساختمان آپارتمانی به صورت غیرمسکونی استفاده می‌شود، ممنوعیت موضوع این حکم پنج سال پس از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، اعمال خواهد شد و مالکان آن‌ها مکلفند ظرف مدت یادشده، آپارتمان‌های مذکور را برای استفاده مسکونی اختصاص دهند. دولت مکلف است تسهیلات لازم اعم از مالی و اداری برای خروج فعالیت‌های موجود در این آپارتمان‌های مسکونی و استقرار آن‌ها در مکان‌های مجاز را در آیین‌نامه اجرایی این قانون پیش‌بینی کند. سقف عوارض قابل دریافت از آپارتمان‌های جدید محل استقرار این فعالیت‌ها نباید بیشتر از عوارض آپارتمان دارای کاربری مسکونی در همان منطقه باشد.

بند چ ماده ۱۴ در خصوص ممنوعیت هر نوع استفاده غیرمسکونی اعم از تجاری، اداری، خدماتی، بهداشتی-درمانی از آپارتمان با کاربری مصوب مسکونی: استفاده از آپارتمان که کاربری آن مسکونی است به عنوان محل تجاری یا به عنوان مطب و دفتر وکالت، دفتر اسناد رسمی، دفتر ازدواج و طلاق؛ دفتر مهندسی و امثال آن



ماده ۱۶ در خصوص شرایط دایر کردن هرگونه مطب یا مؤسسه پزشکی در ساختمان آپارتمانی:

از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، دایر کردن هرگونه مطب یا مؤسسه پزشکی در ساختمان آپارتمانی منوط به داشتن کاربرد بهداشتی-درمانی و رعایت استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و ضوابط و مقررات شهرسازی در مورد طراحی و ساخت ساختمان و سطح بندی خدمات و پهنه بندی شهری و همچنین مقررات ملی ساختمان و اینکه تمام آپارتمان های آن مورد بهره برداری بهداشتی و درمانی باشد، مجاز است. سقف عوارض قابل دریافت از آپارتمان های این ساختمان ها نباید بیشتر از عوارض واحدهای دارای کاربری مسکونی در همان منطقه باشد.

تبصره ۱ - مطبها و مؤسسات پزشکی موجود در ساختمان آپارتمانی با کاربری مسکونی که در تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون تمام آپارتمان های آن ساختمان مورد بهره برداری بهداشتی-درمانی است با رعایت استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و همچنین در ساختمان آپارتمانی که تمام آپارتمان های آن مورد استفاده غیر مسکونی باشند، می توانند ادامه فعالیت دهند.

تبصره ۲ - در مورد مطبها یا مؤسسات پزشکی موجود در ساختمان آپارتمانی که در تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، بعضی از آپارتمان های آن مورد بهره برداری بهداشتی-درمانی هستند، مالکان مکلفند ظرف پنج سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون وضعیت خود را با مفاد این ماده منطبق کنند.

تبصره ۳ - آیین نامه اجرایی این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون از سوی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی با همکاری وزارتخانه های کشور، دادگستری و راه و شهرسازی و شهرداری پایتخت تهیه و برای تصویب و باید به هیئت وزیران ارائه می شود.

ماده ۱۸ در خصوص پرداخت هزینه های مشترک:

پرداخت هزینه های مشترک الزامی است، هر چند آپارتمان مورد استفاده قرار نگیرد. تبصره - سهم هر مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک متناسب با مساحت قسمت اختصاصی او نسبت به مجموع مساحت قسمت های اختصاصی تمام ساختمان خواهد بود؛ مگر اینکه مجمع عمومی ساختمان با توجه به شرایطی از قبیل تعداد استفاده کنندگان و میزان استفاده به نحو دیگری تصمیم بگیرد.



<p>ماده ۱۴ در خصوص نحوه مطالبه هزینه‌ها:</p> <p>در صورت عدم پرداخت هزینه‌ها، مدیر ابتدا به طریق مقتضی هزینه‌ها را کتبا از استفاده کننده یا مالک مطالبه می‌کند. در صورت عدم پرداخت بدهی، کل مبلغ بدهی و جریمه متعلقه مذکور در ماده ۱۶ قانون را با ذکر صورت ریز آن با ارسال اظهارنامه، حسب مورد از مالک یا استفاده کننده مطالبه می‌کند. اشخاص مذکور ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه باید بدهی خود را پرداخت کنند. در اظهارنامه ارسالی به استفاده کننده باید قید شود که در صورت عدم پرداخت بدهی، خدمات مشترک قطع خواهد شد.</p>	<p>ماده ۱۹ در خصوص نحوه مطالبه هزینه‌ها:</p> <p>مدیر ابتدا هزینه‌های مشترک را به روش قابل اثباتی از قبیل داده پیام یا به صورت کتبی حسب مورد از استفاده کننده یا مالک مطالبه می‌کند و در صورت امتناع آنان از پرداخت بدهی، کل مبلغ بدهی و خسارت تأخیر تأدیه مذکور در تبصره (۲) ماده (۳۱) را از طریق اظهارنامه و با ذکر موارد آن، حسب مورد از آنان مطالبه می‌کند. اشخاص مذکور مکلفند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، بدهی خود و خسارت تأخیر تأدیه آن را پرداخت کنند.</p>
<p>ماده ۲۰ در خصوص مسوولیت دفاتر اسناد و بنگاه‌های املاک:</p> <p>... تبصره - دفاتر اسناد و بنگاه‌های املاک در صورت عدم رعایت تکلیف مقرر در این ماده، در پرداخت بدهی‌های مالک نسبت به هزینه‌های موضوع قانون، دارای مسوولیت تضامنی به همراه مالک هستند.</p>	<p>ماده ۲۰ در خصوص مسوولیت دفاتر اسناد و بنگاه‌های املاک:</p> <p>هنگام تنظیم هر نوع سند اعم از انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره، مالک یا قائم‌مقام او یا استفاده کننده، مفاسد حساب مربوط به پرداخت هزینه‌های مشترک را که به تأیید مدیر رسیده به استفاده کننده بعدی یا منتقل الیه ارائه می‌دهد و یا با موافقت مدیر، تعهد منتقل الیه به پرداخت بدهی‌های معوق مالک یا استفاده کننده سابق نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون، در سند تنظیمی قید می‌گردد.</p>
<p>-</p>	<p>ماده ۲۱ در خصوص حوزه تصمیمات مجمع عمومی:</p> <p>مجمع عمومی ساختمان نمی‌تواند تصمیماتی اتخاذ کند که مغایر با الزامات قانونی، ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان باشد.</p>
<p>-</p>	<p>ماده ۲۲ در خصوص تکلیف مدیر به استفاده از بازرس فنی:</p> <p>مدیر مسئول اداره ساختمان، نگهداری و تعمیر آن می‌باشد و در ساختمان آپارتمانی با بیش از ۲۰ آپارتمان باید از خدمات و توان تخصصی بازرس فنی در چارچوب مقررات ملی ساختمان استفاده کند.</p>
<p>-</p>	<p>ماده ۲۳ در خصوص تکلیف مدیر به بیمه ساختمان:</p> <p>مدیر مکلف است تمام ساختمان را هرساله در مقابل زلزله و خطرات ناشی از آتش‌سوزی بیمه کند.</p>
<p>-</p>	<p>ماده ۲۴ در خصوص الزام به استفاده از خدمات سرایدار:</p> <p>در تمام ساختمان‌های آپارتمانی با بیش از ۲۰ آپارتمان و همچنین مجتمع‌ها، مدیر مکلف است برای حفظ و نگهداری ساختمان از خدمات سرایدار (نگهبان) استفاده کند.</p>
<p>-</p>	<p>ماده ۲۵ در خصوص تکلیف مدیر به افتتاح حساب بانکی به نام ساختمان:</p> <p>مدیر مکلف است، حساب مالی ساختمان را در یکی از بانک‌ها یا مؤسسات مالی و اعتباری مجاز کشور به نام ساختمان (با شماره پلاک تبتی) افتتاح کند تا کلیه مانده اعتبارات و وجوه و خسارت‌ها و جریمه‌هایی که بر اساس این قانون و سایر قوانین و مقررات مربوط حسب مورد از مالک یا استفاده کننده اخذ می‌شود، در آن نگهداری و برای اداره امور ساختمان و حفظ و نگهداری و تعمیر آن هزینه گردد.</p>



ماده ۲۶ در خصوص تعیین تکلیف ساختمان در صورت فرسودگی کلی یا پایان عمر مفید:

در صورت فرسودگی کلی ساختمان یا به پایان رسیدن عمر مفید 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 مجمع عمومی ساختمان قصد تخریب و بازسازی آن را داشته باشد یا در مواردی که عدم بازسازی ساختمان موجب ضرر قطعی مالکان شود، اما اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی موافق تخریب و بازسازی ساختمان نباشند، می‌توان به مرجع قضایی صالح مراجعه و تجویز بازسازی ساختمان را به موجب دادخواست درخواست کرد.

...

ماده ۲۴ در خصوص تعیین تکلیف ساختمان در صورت فرسودگی کلی یا پایان عمر مفید:

در صورتی که اکثریت مالکان قصد تخریب و تجدید بنای ساختمان به جهت به پایان رسیدن عمر مفید یا فرسودگی آن را داشته باشند، 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.

...



<p>ماده ۱۱ در خصوص تکلیف مدیر در صورت مشاهده تخلف یا تقاضای متضرر:</p> <p>در موارد مذکور در بندهای (الف) تا (ج) به تقاضای هر ذی نفع مدیر موظف است بلافاصله به شخص متخلف کتباً اخطار کند نسبت به رفع آن اقدام کند. در صورت عدم اقدام حسب مورد استفاده کننده یا ذینفع می تواند ظرف یک ماه از تاریخ اخطار کتبی مذکور یا عدم اقدام از ناحیه مدیر، رفع آن را از دادستان درخواست کند.</p> <p>مقام مذکور به قید فوریت نسبت به درخواست رسیدگی و در صورت صحت ادعا، حسب مورد دستور رفع آن را صادر می کند. این دستور بلافاصله اجرا می شود. متضرر از دستور می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ، به دستور دادسرا در دادگاه عمومی حقوقی اعتراض کند. رأی دادگاه در این خصوص قطعی است. در صورت طرح شکایت یا دعوا خارج از مهلت یک ماهه فوق، شکایت یا دعوا طبق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی با کیفری رسیدگی می شود.</p>	<p>ماده ۲۷ در خصوص تکلیف مدیر در صورت مشاهده تخلف یا تقاضای متضرر:</p> <p>در موارد مذکور در بندهای (الف) تا (ث) ماده (۱۴) مدیر مکلف است در صورت مشاهده تخلف یا به تقاضای متضرر، بلافاصله و به طور کتبی به شخص متخلف اخطار کند تا نسبت به رفع آن اقدام کند. در صورت امتناع مدیر از ارسال اخطار یا عدم رفع تخلف، متضرر می تواند ظرف یک ماه از تاریخ امتناع مدیر یا اخطار کتبی مذکور، رفع آن را از مرجع قضایی صالح درخواست کند.</p> <p>مرجع مذکور به قید فوریت نسبت به درخواست، رسیدگی و در صورت صحت ادعا حسب مورد دستور رفع تخلف را صادر می کند که این دستور بلافاصله اجرا می شود. اعتراض نسبت به این دستور تابع قوانین مربوط خواهد بود.</p>
<p>ماده ۱۶ در خصوص درجه مجازات تکرار تخلف: جزای نقدی درجه ۷</p>	<p>ماده ۲۷ در خصوص درجه مجازات تکرار تخلف: جزای نقدی درجه ۶</p>
<p>ماده ۱۵ در خصوص اختیار مدیر در صورت عدم تأثیر قطع خدمات و امکانات مشترک:</p> <p>... در صورتی که ظرف پنج روز از تاریخ قطع خدمات، بدهی پرداخت نشود، مدیر می تواند از اداره ثبت اسناد و املاک محل درخواست صدور اجرائیه 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...</p>	<p>ماده ۳۲ در خصوص اختیار مدیر در صورت عدم تأثیر قطع خدمات و امکانات مشترک:</p> <p>در صورتی که قطع خدمات و امکانات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، مدیر می تواند حسب مورد از طریق اجرای ثبت به شرح مقرر در ماده (۳۱) یا طرح دعوا در مرجع قضایی صالح نسبت به دریافت بدهی اقدام کند.</p> <p>تبصره ۱- مرجع قضایی مذکور مکلف است این گونه دعاوی را خارج از نوبت رسیدگی و بدهکار را از دریافت خدمات عمومی ساختمان محروم و تا دو برابر مبلغ بدهی به نفع ساختمان جریمه نماید.</p>
<p>-</p>	<p>ماده ۳۴ در خصوص ضمانت اجرای محکومیت مکرر مالک یا استفاده کننده:</p> <p>در صورتی که مالک یا استفاده کننده مکرراً در مرجع قضایی محکوم به پرداخت هزینه های مشترک گردد، علاوه بر سایر پرداختی ها، به جزای نقدی معادل مبلغ محکوم به محکوم خواهد شد.</p>
<p>ماده ۱۹ در خصوص ضمانت اجرای تخلف مدیر:</p> <p>هرگاه مدیر ساختمان اموال و یا وجوهی را که به جهت اداره ساختمان در اختیار وی قرار می گیرد، به ضرر مالکان یا استفاده کنندگان، استعمال، تصاحب، تلف یا مفقود نماید به مجازات جرم خیانت در امانت و در صورتی که برخلاف مصوبات مجمع عمومی در امر دیگری برای ساختمان مصرف کند به جزای نقدی درجه هفت یا هشت محکوم می شود.</p>	<p>ماده ۳۵ در خصوص ضمانت اجرای تخلف مدیر:</p> <p>هرگاه مدیر اموال و یا وجوهی را که به جهت اداره ساختمان در اختیار وی قرار می گیرد به ضرر مالکان یا استفاده کنندگان، استعمال، تصاحب، تلف یا مفقود نماید. به جزای نقدی درجه شش و در صورتی که برخلاف مصوبات مجمع عمومی در امر دیگری برای ساختمان مصرف کند به جزای نقدی درجه هفت یا هشت محکوم می شود.</p>
<p>-</p>	<p>ماده ۳۶ در خصوص شاکی خصوصی:</p>



	شاکی خصوصی در خصوص قسمت اخیر ماده (۳۵)، مجمع عمومی بوده که می‌تواند با انتخاب نماینده نسبت به طرح شکایت یا گذشت اقدام کند.
-	ماده ۳۷ در خصوص استفاده از نماینده حقوقی: مدیر در امور مربوط به ساختمان در چارچوب قوانین و مقررات و مصوبات مجمع عمومی، نماینده قانونی ساختمان نزد مراجع قانونی از جمله مراجع قضایی می‌باشد و می‌تواند نماینده حقوقی یا وکیل دادگستری انتخاب کند. تبصره -نماینده حقوقی باید فارغ التحصیل رشته حقوق یا فقه و حقوق باشد.

کتابفروشی تخصصی حقوق و وکالت



www.dadbazar.com

