

قانون تملک آپارتمانها

- ماده ۱ - مالکیت در آپارتمان های مختلف و محل های پیشه و سکنای یکساختمان شامل دو قسمت است . مالکیت قسمت های 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 می گیرد به طور کلی قسمتهایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملکا 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.
- ماده ۳ - حقوق هر مالکدر 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.
- ماده ۴ - 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 به جز هزینه هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیر بنا 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 نگردد الزامی است.
- تبصره ۱ - مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون ، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می کند.
- تبصره ۲ - در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می باشند هزینه های مشترک بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می رسد، حسب زیر بنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می شود.
- تبصره ۳ - چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای 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 استفاده کنندگان است. (اصلاحی و الحاقی بموجب قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۷۶)
- ماده ۵ - انواع شرکتهای موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد تجارت ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوعند.
- ماده ۶ - چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت های مشترک به اکثریت آرا مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت های اختصاصی را مالک باشند.
- تبصره - نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوتنامه ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر این که مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده باشد.
- ماده ۷ - هر گاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلف اند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه 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 این که عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یکدفعه تجدید دعوت خواهد شد.
- ماده ۸ - در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلف اند 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 آیین نامه این قانون تعیین خواهد شد.
- ماده ۹ - هر یک از مالکین می تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می داند انجام دهد هیچیک 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 ۱۰ - هر کس آپارتمانی را خریداری می نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعا سهیم می گردد 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 به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تاسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه

که مخارج برای آن است صرفنظر نماید.

ماده ۱۰ مکرر- در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه یا ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه میشود . هر گاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران میتوانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترکاز قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره با و خودداری کنند و در صورتیکه مالک یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننمایند اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهار نامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد . عملیات اجرائی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در حال مدیر یا هیئت مدیران موظف میباشند که بمحض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترکفوراً اقدام نمایند .

تبصره ۱- در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترکممکن یا مؤثر نباشد، مدیر یا مدیران مجموعه می توانند 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 مجموع ارائه می شود محروم کنند و تادو برابر مبلغ بدهی به نفع مجموعه جریمه نمایند. استفاده مجدد از خدمات موقوف به پرداخت هزینه های معوق واحد مربوط بنابه گواهی مدیر یا مدیران و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود. (الحاقی بموجب قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۷۶)

تبصره ۲- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده از هزینه های مشترک رونوشت اظهار نامه ابلاغ شده بمالک یا استفاده کننده باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد . تبصره ۳- نظر مدیر یا هیئت مدیران ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهار نامه بمالکدر دادگاه تخستین محل وقوع آپارتمان قابل اعتراض است ، دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رای میدهد این رای قطعی است . در مواردیکه طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترکاتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلایل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترکرا تا صدور رای خواهد داد .

تبصره ۴- در صورتیکه 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 بعنوان جریمه میباشد . (اصلاحی بموجب لایحه قانونی اصلاح قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و دو تبصره به قانون تملک آپارتمانها)

ماده ۱۱ - دولت مکلف است ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون آیین نامه های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب هیات وزیران به مورد اجرا به گذارد. دولت مامور اجرای این قانون است.

ماده ۱۲- دفاتر اسناد رسمی موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترکرا که به تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالکنسبت به هزینه های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۱۳- 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، می توانند براساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یکاز مالکان از بنا و هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به اضافه اجوریکه برای مسکن جاری 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 در خواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یادشده خواهد کرد.

تبصره ۱- مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند. تبصره ۲- چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب در خواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان ، دستور تخلیه آپارتمان یادشده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴- مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یکواحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر یکاز مالکان به تناسب سطح زیر بنای اختصاصی آنها وسیله مدیر یا مدیران تعیین واز شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی مدیر یا مدیران مسؤول جبران خسارات وارده می باشند.

ماده ۱۵- ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست. (الحاقی بموجب قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۷۶)

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها

با اصلاحات بعدی

بخش اول: قسمتهای مختلف ساختمان

فصل اول: قسمتهای اختصاصی

ماده ۱ - قسمتهایی از بنا، اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ - علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ‌ها و پارک‌های متعلقه برای مالکیت قسمتهای اختصاصی نیز باید بطور 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

ماده ۳ - قسمتهایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به‌طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمتهای مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قایل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگهداری 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 قسمتها عبور نماید.

ماده ۴ - قسمتهای مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارت است از:

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا پوسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تأسیسات قسمتهای مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای بر، 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 قسمتها است. مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

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

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسایل تأمین‌کننده روشنایی، تلفن و وسایل 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.

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

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 ۵ - در صورتی که تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند، مجمع عمومی مالکین تشکیل می‌شود.

ماده ۶ - زمان تشکیل مجمع عمومی مالکین اعم از عادی یا فوق‌العاده، در مواردی که توافقنامه‌ای بین مالکین تنظیم نشده است به موجب اکثریت مطلق آرای مالکینی خواهد بود که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های 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.

ماده ۷ - 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 می‌شود. مجمع عمومی مالکین باید لااقل هر سال یکبار تشکیل شود.

ماده ۸ - 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 ۹ - 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 ارائه نماید.

تبصره - در صورتی که مالک قسمت اختصاصی، شخصیت حقوقی باشد نماینده آن طبق قوانین مربوط به شخصیت‌های حقوقی معرفی خواهد شد.

ماده ۱۰ - هرگاه چند نفر، مالك يك قسمت اختصاصي باشند بايد طبق ماده ۷ قانون تملك آپارتمانها از طرف خود يك نفر را براي شركت در مجمع عمومي انتخاب و معرفي نمايند.

ماده ۱۱ - مجمع عمومي شركاء داراي وظائف و اختيارات زيرمي باشد:

الف - تعيين رئيس مجمع عمومي.

ب - انتخاب مدير يا مديران و رسيدگي اعمال آنها.

پ - اتخاذ تصميم نسبت به اداره امور ساختمان.

ت - تصويب گزارش مربوط به درآمد و هزینه‌هاي سالانه.

ث - اتخاذ تصميم در ايجاد اندوخته براي امور مربوط به حفظ و نگاهداري و تعمير بنا.

ج - تفويض اختيار به مدير يا مديران به منظور انعقاد قراردادهاي لازم براي اداره ساختمان.

ماده ۱۲ - كليه تصميمات مجمع عمومي شركاء بايد در صورت جلسه نوشته و به وسيله مدير يا مديران نگهداري شود.

تبصره - تصميمات متخذه مجمع بايد ظرف ده روز به وسيله مدير يا مديران به شركاء غايب اطلاع داده شود.

ماده ۱۳ - تصميمات مجمع عمومي بر طبق ماده ۶ قانون براي كليه شركاء الزام‌آور است.

فصل دوم: اختيارت و وظائف مدير يا مديران

ماده ۱۴ - مدير يا مديران مسؤول حفظ و اداره ساختمان و اجرائي تصميمات مجمع عمومي مي باشند.

ماده ۱۵ - اصلاحی مصوب ۲۸/۱۰/۱۳۵۳ - تعداد مديران بايد فرد باشد و مدت مأموريت مدير يا مديران دو سال است

ولي مجمع عمومي مي تواند اين مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدير يا مديران بلامانع خواهد بود.

ماده ۱۶ - در صورت استعفا، فوت، عزل يا حجر مدير يا مديران قبل از انقضاي مدت، مجمع عمومي فوالعاده، به

منظور انتخاب جانشين تشكيل خواهد شد.

تبصره ۱ - در صورتي كه سه نفر يا بيشتري از اعضاي هيأت مديره به جهات فوق از هيأت مديره خارج شوند، مجمع

عمومي فوالعاده بايد به منظور تجديد انتخاب هيأت مديره تشكيل گردد.

ماده ۱۷ - تصميمات مديران با اكثريت آرا معتبر است.

ماده ۱۸ - مجمع عمومي يك نفر از مديران را به عنوان خزانه دار تعيين مي نمايد. خزانه دار دفتر ثبت درآمد و هزینه

خواهد داشت كه به پيوست قبوض و اسناد مربوطه براي تصويب ترانزنامه به مجمع عمومي تسليم و ارائه خواهد داد.

ماده ۱۹ - مدير يا مديران، امين شركاء بوده و نمي توانند فرد ديگر را بجاي خود انتخاب نمايند.

ماده ۲۰ - مدير يا مديران مكلفند تمام بنا را به عنوان يك واحد در مقابل آتش سوزي بيمه نمايند.

سهم هر شريك از حق بيمه با توجه به ماده ۴ قانون بوسيله مدير، تعيين و از شركاء اخذ و به بيمه گر پرداخت

خواهد شد.

ماده ۲۱ - مدير يا مديران مكلفند ميزان هزینه مستمر و مخارج متعلق به هر شريك و نحوه پرداخت آن را قبل يا بعد از

پرداخت هزینه بوسيله نامه سفارشي به نشاني قسمت اختصاصي يا نشاني تعيين شده از طرف شريك به او

اعلام نمايند.

ماده ۲۲ - در كليه ساختمانهاي مشمول قانون تملك آپارتمانها كه بيش از ده (۱۰) آپارتمان داشته باشد، مدير يا

مديران مكلفند براي حفظ و نگاهداري و همچنين تنظيم قسمتهاي مشترك و انجام ساير امور مورد نياز بنا، دربانان

استخدام نمايند.

فصل سوم: هزینه‌هاي مشترك

ماده ۲۳ - شركاي ساختمان موظفند در پرداخت هزینه‌هاي مستمر و هزینه‌هايي كه براي حفظ و نگاهداري

قسمتهاي مشترك بنا مصرف مي شود، طبق مقررات زير مشاركت نمايند:

در صورتي كه مالكين ترتيب ديگري براي پرداخت هزینه‌هاي مشترك پيش بيني نكرده باشند، سهم هريك از مالكين

يا استفاده كنندگان از هزینه‌هاي مشترك آن قسمت كه ارتباط با مساحت زيربناي قسمت اختصاصي دارد از قبيل آب،

گازوئيل، آسفالت پشت بام و غيره به ترتيب مقرر در ماده ۴ قانون تملك آپارتمانها و ساير مخارج كه ارتباطي به ميزان

مساحت زيربنا ندارد از قبيل هزینه‌هاي مربوط به سرايدار، نگهبان، متصدي آسانسور، هزینه نگاهداري تاسيسات،

باغبان، تزيينات قسمتهاي مشترك و غيره بطور مساوي بين مالكين يا استفاده كنندگان تقسيم مي گردد. تعيين سهم

هر يك از مالكين يا استفاده كنندگان با مدير يا مديران مي باشد.

تبصره - چنانچه به موجب اجاره نامه يا قرارداد خصوصي پرداخت هزینه‌هاي مشترك به عهده مالك باشد و مالك از

پرداخت آن استنكاف نمايد، مستأجر مي تواند از محل مال الاجاره هزینه‌هاي مزبور را پرداخت کند و در صورتي كه

پرداخت هزینه‌هاي جاري مشترك به عهده استفاده كننده باشد و از پرداخت استنكاف کند، مدير يا مديران مي توانند

علاوه بر مراجعه به استفاده كننده، به مالك اصلي نيز مراجعه نمايند.

ماده ۲۴ - هريك از شركاء كه در مورد سهميه يا ميزان هزینه مربوط به سهم خود معترض باشد مي تواند به مدير

مراجعه و تقاضاي رسيدگي نسبت به موضوع را بنمايد در صورت عدم رسيدگي يا رد اعتراض شريك مي تواند به

مراجعه صلاحيت دارقضائي مراجعه کند.

ماده ۲۵ - هزینه‌هاي مشترك عبارتست از:

الف - هزینه‌هاي لازم براي استفاده، حفظ و نگاهداري عادي ساختمان و تاسيسات و تجهيزات مربوطه.

ب - هزینه‌های اداری و حق‌الزحمه مدیر یا مدیران.

فصل چهارم: حفظ و نگهداری تعمیر بنا

ماده ۲۶ - در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگهداری يك قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات يك جزء از تأسیسات 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 ۲۷ - مدیر یا مدیران به ترتیبی که مجمع عمومی تصویب می‌کند به منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری، وجوهی به‌عنوان تنخواه گردان از شرکاء دریافت دارند