

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





# مشوق‌ها و حمایت‌ها از سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری

نحوه سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری ایران

معاونت سرمایه‌گذاری و تأمین منابع

۱۳۹۲

## فهرست

مقدمه	۵
فرصت‌ها و جاذبه‌های گردشگری در ایران	۷
مشوق‌ها و حمایت‌های قانونی از سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری	۸
فرم‌های اطلاعات مجوزهای دستگاه‌های اجرایی	۹
چگونه در صنعت گردشگری ایران سرمایه‌گذاری کنیم؟	۲۱
مرحله اول: کسب اطلاعات مقدماتی	۲۱
مرحله دوم: تأسیسات گردشگری و مصادیق آن	۲۱
مرحله سوم: صدور موافقت اصولی	۲۲
مرحله چهارم: ارائه تقاضای اخذ تسهیلات بانکی	۲۳
مرحله پنجم: صدور پروانه ساختمان و مجوز ساخت	۲۴
وثایق مورد قبول بانک‌ها	۲۵
مالکیت زمانی (Time Sharing)	۲۶
دستورالعمل پیش‌فروش هتل آپارتمان، سرویس آپارتمان، سرویس ویلا موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۸۵۷/ت/۴۴۱۷۵ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴ وزیران کمیسیون اقتصاد دولت	۲۹

## مقدمه:

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به‌عنوان یکی از ارکان اصلی فرهنگ و هنر کشور و متولی میراث ماندگار تمدن باستانی ایران، با توجه به گستردگی وظایف محوله از جمله معرفی فرهنگ و تمدن غنی و ظرفیت‌های فرهنگ، تاریخی و طبیعی و گردشگری کشور و بهره‌گیری از مزیت‌ها و ظرفیت‌های آن در جهت ارتقای جایگاه تمدن ایران در جهان و نیز رساندن کشور به جایگاه واقعی آن به‌عنوان یکی از قطب‌های بزرگ گردشگری در جهان، رسالت خطیر و حساسی برعهده دارد. این مهم به‌ویژه در عصر حاضر که ارزش‌های فرهنگی به منبع مهمی برای تولید ارزش‌های اقتصادی تبدیل شده، اهمیت و اعتبار ویژه‌ای پیدا می‌کند، به‌طوری که امروزه توسعه گردشگری و احیای میراث فرهنگی در ایجاد آثار مثبت اقتصادی به‌صورت چشم‌گیری افزایش یافته و در تمامی کشورها به‌عنوان یکی از عوامل اصلی ایجاد اشتغال، افزایش یافته و در تمامی کشورها به‌عنوان یکی از عوامل اصلی ایجاد اشتغال، افزایش درآمد ارزی و بهبود تراز پرداخت‌ها مورد توجه قرار گرفته است.

از سوی دیگر، صنایع دستی به‌عنوان صنعتی مستقل، بومی و اصیل با جنبه‌های قوی کاربردی از جهات هنری، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی و هم‌گامی صنایع دستی با توسعه صنعت گردشگری می‌تواند سهم شایسته و درخور توجهی در اقتصاد کشور و معرفی هنر ناب ایرانی و نهایتاً زندگی اقتصادی و حیات فرهنگی کشور داشته باشد. در همین راستا سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی

و گردشگری به‌عنوان یک سازمان مستقل از ادغام سه دستگاه سازمان میراث فرهنگی، سازمان صنایع دستی و سازمان ایرانگردی و جهانگردی و با هدف استفاده از ظرفیت‌های آنها برای توسعه گردشگری و در قالب یکی از معاونت‌های ریاست جمهوری ایجاد شده و با توجه به اهمیت فعالیت‌های سازمان و نگاه ویژه مسئولان نظام جمهوری اسلامی ایران به نقش صنایع دستی، میراث فرهنگی و به‌ویژه گردشگری، در سال‌های اخیر در توسعه کشور نقش اساسی را ایفا نموده است.

معاونت سرمایه‌گذاری و طرح‌های سازمان نیز به‌عنوان یکی از معاونت‌های مهم این سازمان وظیفه بسترسازی به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری، جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی و اعطای تسهیلات بانکی (ارزی و ریالی) تمهید حمایت‌های مورد نیاز توسعه این صنعت از جمله معافیت ۵۰ درصدی مالیاتی، کمک به ایجاد زیرساخت‌ها، اعطای یارانه سود و کارمزد تسهیلات، تخفیفات در عوارض صدور پروانه ساختمانی، تضمین سرمایه‌گذاری خارجی در چارچوب قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاران خارجی، تعرفه‌های ترجیحی سوخت، تأمین زیرساخت‌های مورد نیاز، تجهیز منابع برای سرمایه‌گذاران (تسهیلات بانکی)، تأمین عرصه با قیمت‌های ترجیحی و تدوین برنامه‌ها و طرح‌های توسعه زیرساخت‌های حوزه‌های مختلف گردشگری را برعهده دارد.

این معاونت به منظور فراهم آوردن بستر مناسب حضور سرمایه‌گذاران و ایجاد زیرساخت‌های مورد نیاز در فاصله سال‌های ۹۰-۱۳۸۴ تقریباً ۲/۲۶۱/۳۵۲ میلیون ریال به منظور مطالعه و ایجاد زیرساخت‌های مورد نیاز گردشگری کمک مالی نموده است.

از فعالیت‌های مهم این معاونت می‌توان به انعقاد قراردادهای عاملیت با بانک‌های عامل به منظور اعطای یارانه سود و

کارمزد انجام طرح‌های سرمایه‌گذاری به بهره‌برداری رسیده، برنامه‌ریزی به منظور ایجاد تأسیسات زیرساختی گردشگری مورد نیاز در مناطق نمونه گردشگری، تهیه و تدوین طرح جامع مناطق نمونه گردشگری پس از تعیین و تصویب مناطق مذکور و برنامه‌ریزی به منظور تأمین منابع مورد نیاز اجرای طرح‌ها، انجام بررسی‌های لازم به منظور پیش‌بینی راهکارهای مناسب برای جذب منابع و سرمایه‌های داخلی و خارجی، تسهیل در فرآیند سرمایه‌گذاری اشاره نمود.

برگزاری دو همایش بین‌المللی فرصت‌های سرمایه‌گذار گردشگری در سال‌های ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ میلادی یکی از رویکردهای مهم معاونت به منظور نشان دادن اهتمام جدی در توسعه زیرساخت‌های گردشگری بوده است.

### فرصت‌ها و جاذبه‌های گردشگری در ایران:

برخورداری از میراث غنی فرهنگی، باستانی و تاریخی، مهم‌ترین مزیت نسبی ایران نسبت به کشورهای منطقه در جذب گردشگر خارجی محسوب می‌گردد. افسانه‌ها و تاریخ تمدن اسلامی، بناهای ثبت شده در فهرست یونسکو، مانند تخت جمشید، نقش رستم و معبد چغازنبیل، و ایلات متعدد، اصفهان، شیراز، همدان، و ... به همراه تاریخ ده هزار ساله، ایران را به محل وقوع رخداد‌های مهم تاریخی تبدیل نموده و با توجه به وفور آثار تاریخی و تنوع آداب و سنن این کشور همواره مورد توجه سیاحان و گردشگران، تجار و بازرگانان بوده است. به لحاظ ژئوپلیتیک، قرار گرفتن ایران در مسیر جاده ابریشم و دسترسی آن به آب‌های بین‌المللی، ارتباط مستقیم ایران با کشورهای آسیای میانه و افغانستان از یک سو و کشورهای حوزه خلیج فارس از سوی دیگر مزیت مهمی در توسعه گردشگری محسوب می‌گردد.

گسترش حمایت‌های دولت به منظور کمک به ایجاد زیرساخت‌های اولیه سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری از جمله گسترش شبکه‌های برق، آب، گاز، تلفن و راه دسترسی و در نتیجه رشد قابل توجه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ایجاد تأسیسات گردشگری از جمله هتل، مجتمع‌های اقامتی و بین راهی، اردوگاه (کمپینگ) و ... ایران را تبدیل به کشوری با پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های بالای پذیرش گردشگران تبدیل نموده است.

وجود بارگاه مقدس ثامن‌الائمه، حضرت امام رضا(ع) در مشهد مقدس و مرقد مطهر حضرت معصومه(س) در شهر مذهبی قم به همراه زیارتگاه‌های اقلیت‌های مذهبی ایران را به لحاظ گردشگری مذهبی در بین کشورهای آسیای میانه و حوزه قفقاز در زمره برترین‌ها قرار داده است.

در صنعت حمل و نقل و سایر خدمات زیربنایی، سرمایه‌گذاری‌های کلان اخیر زمینه را برای ارائه خدمات مناسب به گردشگران داخلی و خارجی فراهم نموده است و با توجه به نقش انکارناپذیر توسعه خدمات زیربنایی و شبکه حمل و نقل در توسعه صنعت توریسم ایران را در کنار کشورهای ترکیه و امارات به مقصد گردشگران تبدیل نموده است.

## مشوق‌ها و حمایت‌های قانونی از سرمایه‌گذاری در

### بخش گردشگری

در بخش تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی فعالیت‌ها و اقدامات گسترده‌ای صورت پذیرفته است. از جمله مهم‌ترین اقدامات صورت گرفته در زمینه تشویق سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:



ملاحظات	مستند قانونی	مناطق مشمول مجوز		مشمولین مشوق	شرح مشوق	ردیف
		مناطق محروم	همه مناطق			
<p>در سال ۸۷ برای پروژه‌های دارای اولویت ۸۰۰ میلیون دلار گواهی مسدودی ارزی صادر شده است.</p>	<p>قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب</p>			<p>تملی سرمایه‌گذاران خارجی و ایرانیان مقیم خارج از کشور که دارای مصوبه از هیأت سرمایه‌گذاری خارجی باشند</p>	<p>براساس قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری از هیأت سرمایه‌گذاری خارجی ایران به‌طور کامل پوشش داده خواهد شد. گسترش حوزه فعالیت سرمایه‌گذاران خارجی از جمله امکان پذیر شدن سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها، به رستمت شناختن روش‌های جدید سرمایه‌گذاری خارجی همچون تأمین مالی پروژه‌های (Financing Project) ترتیبات بیع متقابل (Buy Back) و انواع روش‌های ساخت بهره برداری و واگذاری (BOT)، کوتاه‌تر شدن فرآیند درخواست پذیرش و تصویب سرمایه‌گذاری خارجی در هیأت سرمایه‌گذاری خارجی از جمله مزیت‌های قانون جدید تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشد. در حوزه تأمین مالی خارجی (فاینانس)، براساس قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، حداقل ده درصد از سهمیه فاینانس کل کشور باید به امر توسعه طرح‌های گردشگری و صنایع دستی اختصاص یابد که با توجه به پیگیری‌های انجام شده توسط معاونت سرمایه‌گذاری و طرح‌ها در سال ۱۳۸۷ برای چند پروژه دارای اولویت به ارزش تقریبی ۸۰۰ میلیون دلار گواهی مسدودی ارزی صادر شده است.</p>	۱

ملاحظات	مستند قانونی	مناطق مشمول مجوز		مشمولین مشوق	شرح مشوق	ردیف
		مناطق محروم	همه مناطق			
<p>براساس مصوبه دولت ۱۱۶۸ منطقه به تصویب رسیده است.</p>	<p>براساس مصوبه دولت به شماره ۳۳۴۰۰/ت/۶۸۴۳ ک مورخ ۸۴/۲/۱۱</p>			<p>تملی سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی</p>	<p>براساس مصوبه دولت، به منظور فراهم نمودن زمینه جلب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی با رعایت قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی اقدام به تصویب بیش از ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری در مناطق مستعد کشور و قطب‌های گردشگری نموده است. مناطق مزبور بر حسب ظرفیت پذیرش گردشگر در چهار سطح بین المللی، ملی، استان و محلی برای ارائه خدمت به گردشگران داخلی و خارجی ایجاد می‌شود.</p> <p>هر منطقه دارای مراکز خدماتی، رفاهی، فرهنگی و گردشگری از جمله واحدهای اقامتی، پذیرایی، خرید، تولید و عرضه صنایع دستی، فرهنگی، هنری، تفریحی، ورزشی، پارک‌ها و سایر خدمات گردشگری خواهد بود. در این راستا کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و موسسات و شرکت‌های دولتی، مکلفند پس از تأسیس منطقه نمونه، خدمات خود را تا ورودی منطقه با شرایط و نرخ‌های مصوب در شهرها و روستاهای هم‌جوار منطقه به سرمایه‌گذاران و بهره‌برداران ارائه نمایند.</p>	۲

ملاحظات	مستند قانونی	مناطق مشمول مجوز		مشمولین مشوق	شرح مشوق	ردیف
		مناطق محروم	همه مناطق			
بر اساس قانون تأسیسات گردشگری دارای پروانه بهره برداری ۵۰ درصد مالیات معاف هستند	بر اساس تبصره ۳ ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم			سرمایه‌گذاران بخش تأسیسات گردشگری	یکی از مهمترین مشوق‌های سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری ایران معافیت مالیاتی می‌باشد. بر اساس تبصره ۳ ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم تمامی تأسیسات گردشگری دارای پروانه بهره برداری هر سال از پرداخت ۵۰ درصد از مالیات مشمول معاف هستند.	۳
بر اساس این مصوبه سرمایه‌گذاران معاف از ضوابط نرخ گذاری می‌باشند و نرخ هتل‌ها به اقتضای شرایط زمانی تعیین می‌گردد.	بر اساس مصوبه شماره ۶۲/۱۹۲۴ مورخ ۷/۵/۴ شورای عالی اقتصاد			سرمایه‌گذاران بخش تأسیسات گردشگری	نرخ هتل‌های ی که از سال ۱۳۷۱ به بعد به بهره برداری رسیده اند بر اساس مصوبه شماره ۶۲/۱۹۲۴ مورخ ۷/۵/۴ سازمان برنامه و بودجه که در مورخ ۱۳۷۱/۵/۱۲ در شورای عالی اقتصاد تصویب گردیده از ضوابط نرخ گذاری معاف می‌باشد. این مسئله بدین معنی است که مدیریت هتل با سیاست‌های داخلی خود می‌تواند به اقتضای شرایط زمانی نرخ مناسب را اعمال نماید.	۴

ملاحظات	مستند قانونی	مناطق مشمول مجوز		مشمولین مشوق	شرح مشوق	ردیف
		مناطق محروم	همه مناطق			
مشمولین این قانون از تاریخ بهره‌برداری به مدت ۲۰ سال از پرداخت مالیات بر درآمد و معاف‌داری معاف خواهند بود.	براساس ماده ۲۰ مقررات عمومی قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری و صنعتی			اشخاص حقیقی و حقوقی	در مناطق آزاد تجاری - صنعتی ایران مشوق‌های سرمایه‌گذاری خارجی بسیاری بیش‌بینی شده است. مستثنی بودن از شمول قوانین و مقررات حاکم بر شرکت‌های دولتی و سایر مقررات عمومی دولت و اداره شدن منحصر بر اساس این قانون و اساسنامه‌های مربوط مهم‌ترین ویژگی این مناطق می‌باشد برخی از مشوق‌های سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد عبارتند از: براساس ماده ۲۰ مقررات عمومی قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران اشخاص حقیقی و حقوقی که در منطقه به انواع فعالیت‌های اقتصادی اشتغال دارند، نسبت به هر نوع فعالیت اقتصادی در منطقه آزاد از تاریخ بهره‌برداری مندرج در معاف‌ت‌ها به مدت سی سال از پرداخت مالیات بر درآمد و داری بهره‌برداری مندرج در مالیات‌های مستقیم معاف خواهند بود و پس از انقضای سی سال تابع مقررات مالیاتی خواهند بود که با پیشنهاد، هیأت وزیران به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید.	۵)

					<p>براساس تبصره بند ۱ ماده ۵ مقررات صادرات، واردات و امور گمرکی مناطق آزاد تجاری- صنعتی کشور، وارد منطقه می‌شوند، چنانچه از نوع مصالح، ابزار و لوازم ساختمانی برای احداث واحد تولیدی، تجاری، خدمات، مسکونی و فعالیت‌های زیربنایی ( به استناد وسایل ترابری و مبیل) باشند، با تشخیص سازمان منطقه و به میزان مورد نیاز از پرداخت عوارض بندری و فرودگاهی معاف هستند ولی مشمول پرداخت هزینه‌های خدماتی می‌باشند.</p> <p>همچنین براساس بند ۲ همین ماده، ماشین آلات، مواد اولیه، اجزا و قطعات مورد نیاز تولید، تجهیزات و ابزار آلات تولیدی، قطعات یدکی ماشین آلات تولیدی و وسایل نقلیه سرمایه‌ای ( به استثنای اتومبیل سواری و قایق تفریحی) از پرداخت عوارض بندری و فرودگاهی معاف ولی مشمول پرداخت هزینه‌های خدماتی می‌باشند.</p>
--	--	--	--	--	---

ملاحظات	مستند قانونی	مناطق مشمول مجوز		مناطق مشمول	مشمولین مشوق	شرح مشوق	ردیف
		مناطق محروم	همه مناطق				
<p>بسته‌های سرمایه‌گذاری این فرصت را در اختیار سرمایه‌گذاران قرار می‌دهد تا خلاصه مشخصات اقتصادی مالی و فنی پروژه و پیشرفت فیزیکی محل اجرای پروژه آگاهی یابند</p>	<p>تدوین بسته فرصتهای سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری به زبان فارسی و انگلیسی، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری</p>		همه مناطق		<p>سرمایه‌گذاران در بخش ایجاد تأسیسات گردشگری</p>	<p>فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری نیز در پیرامون محورهای ذیل در قالب بسته فرصت‌ها به زبان‌های فارسی و انگلیسی تهیه و آماده آرایه به سرمایه‌گذاران است:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مناطق نمونه گردشگری</li> <li>• تأسیسات اقامتی هم‌چون هتل، متل و کمپینگ</li> <li>• سایت‌های طبیعت‌گردی و روستاهای هدف گردشگری</li> <li>• شهرک‌ها و بازارچه‌های صنایع دستی</li> <li>• اماکن تاریخی قابل احیاء پایگاه‌های میراث فرهنگی</li> <li>• مجتمع‌های آب درملی</li> <li>• بسته‌های سرمایه‌گذاری نوار ساحلی</li> <li>• بسته‌های سرمایه‌گذاری خدمات گردشگری</li> <li>• بسته‌های سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد تجاری و ویژه اقتصادی</li> </ul> <p>فرصت‌های سرمایه‌گذاری تهیه شده این امکان را برای سرمایه‌گذار فراهم می‌آورد تا ضمن اطلاع از خلاصه مشخصات اقتصادی، مالی و فنی پروژه از پیشرفت فیزیکی پروژه، محل اجرای پروژه و سایر مشخصات طرح مطلع گردند.</p>	۶۴

ردیف	شرح مشوق	مشمولین مشوق	مناطق مشمول مجوز		مستند قانونی	ملاحظات
			همه مناطق	مناطق محروم		
۱۷	بر اساس ماده ۱۳۱ قانون برنامه سوم تنفیذی در ماده ۲۹ قانون برنامه چهارم به سازمان حمل و نقل جاده‌ای و پایانه‌های کشور اجازه داده شده است. به منظور کمک به تدارک ناوگان حمل و نقل جاده‌ای بین شهری و احداث پایانه‌های مسافری و باری و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی توسط بخش غیردولتی با اولویت تعاونی‌ها و ایثارگران، از محل منابع داخلی در قالب وجوه اداره شده نزد بانک‌ها نسبت به تأمین تسهیلات اعتباری بانکی، اقدام کرده و مابه‌التفاوت نرخ سود راز از منابع داخلی خود پرداخت کند. در همین راستا تاکنون متقاضیان ایجاد مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی بسیاری از تسهیلات سازمان حمل و نقل جاده‌ای و پایانه‌ها استفاده نموده‌اند. ضمن اینکه سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به منظور کمک به ایجاد زیرساخت‌های مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی کمک‌های مالی بسیاری نموده است.	سرمایه‌گذاران بخش خصوصی	همه مناطق	مناطق محروم	بر اساس ماده ۱۳۱ قانون برنامه سوم تنفیذی در ماده ۲۹ قانون برنامه چهارم	به منظور کمک به تدارک ناوگان حمل و نقل جاده‌ای کشور سازمان پایانه‌ها به متقاضیان بخش خصوصی و ایثارگران با اولویت تعاونی‌ها در خصوص ایجاد مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی با کمک سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری از محل منابع داخلی تسهیلات اعتباری ارائه می‌نماید.

ردیف	شرح مشوق	مشمولین مشوق	مناطق مشمول مجوز		مستند قانونی	ملاحظات
			همه مناطق	مناطق محروم		
۸	تسهیلات سازمان حفاظت محیط زیست در ارتباط با سرمایه‌گذاران بخش گردشگری؛ براساس توافقنامه دو جانبه منعقد شده در سال ۱۳۸۶ بین سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در خصوص ارزیابی اثرات زیست محیطی پروژه‌های گردشگری تمهیدات مناسبی به منظور تسهیل در اجرای پروژه‌های گردشگری اندیشیده شده است.	طرح‌ها و پروژه‌های گردشگری			تفاهم‌نامه دو جانبه بین میراث فرهنگی و سازمان حفاظت محیط زیست در ۸۶ سال	تسهیل در ارزیابی زیست محیطی اجرای پروژه‌های گردشگری
۹	براساس ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷، به منظور تسریع در امر توسعه هتل‌ها و اقامتگاه‌ها و سایر تأسیسات گردشگری، با تقاضای سازمان میراث فرهنگی و گردشگری؛ ۱- سازمان ملی زمین و مسکن موظف است اراضی مورد نیاز را به قیمت کارشناسی به صورت اجاره به شرط تملیک پنج ساله در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهد.	سرمایه‌گذاران			براساس ماده ۲۲ قانون الحاق بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۸۰/۱۱/۲۷	۱- سازمان جنگل‌ها و مراتع و منابع طبیعی مکلفند اراضی مورد نیاز تأسیسات گردشگری را به قیمت منطقه‌ای در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهند.



<p>۲- تغییر کاربری اراضی برای ساخت تأسیسات گردشگری در کمیسیون ماده ۵ به صورت فوق العاده مورد بررسی قرار خواهد گرفت.</p> <p>۳- سازمان ملی زمین و مسکن موظف است اراضی مورد نیاز تأسیسات گردشگری را به صورت اجاره به شرط تملیک ۵ ساله در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهد</p>					<p>۲- سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور و ادارات</p> <p>۳- کل منابع طبیعی استانها و سازمان امور اراضی وزارت جهاد کشاورزی مکلفند اراضی مورد نیاز را به قیمت منطقه‌ای در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهند.</p> <p>۴- تغییر کاربری اراضی برای استقرار هتل ها با پیشنهاد سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در کمیسیون ماده (۵) موضوع قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به طور فوق العاده مورد بررسی و اقدام قرار خواهد گرفت.</p> <p>۵- عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره برداری توسط سرمایه‌گذاران به شهرداری مربوط به پرداخت خواهد شد.</p>
---	--	--	--	--	---

ردیف	شرح مشوق	مشمولین مشوق	مناطق مشمول مجوز		مستند قانونی	ملاحظات
			مناطق محروم	همه مناطق		
۱۰	بر اساس ماده ۱ قانون حفاظت و بهره‌وری از جنگل‌ها و مراتع، حفاظت و بهره‌برداری عرصه و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور، جزو انفال و ثروت‌های عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت اخذ نموده باشند.	سرمایه‌گذاران			ماده ۱ قانون حفاظت و بهره‌وری از جنگل‌ها و مراتع	کلیه جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌ها طبیعی و اراضی جنگلی جزو انفال و ثروت عمومی است و متعلق به دولت است. ولو اینکه قبل از تصویب این قانون افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت اخذ نموده باشند
	بر اساس ماده ۳ قانون فوق، بهره‌برداری از منابع مذکور در ماده ۲ توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی، به منظور استحصال چوب و هیزم و ذغال باید طبق طرحی به عمل آید که به تصویب سازمان جنگلبانی رسیده باشد و سازمان مزبور با رعایت مفاد طرح‌های مصوب پروانه بهره‌برداری صادر خواهد نمود.					

ملاحظات	مستند قانونی	مناطق مشمول مجوز		مشمولین مشوق	شرح مشوق	ردیف
		مناطق محروم	همه مناطق			
<p>کلیه دستگاه‌های مرتبط با حوزه گردشگری موظفند اراضی مورد نیاز تأسیسات گردشگری را به قیمت منطقه‌ای یا تمام شده به متقاضیان واگذار نمایند</p>	<p>ماده ۶ قانون توسعه ایرانگردی و جهانگردی</p>			<p>سرمایه‌گذاران</p>	<p>بر اساس ماده ۶ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی (مصوب ۱۳۷۰) سازمان زمین شهری، شهرداری ها، سازمان جنگل ها و مراتع کشور و سایر وزارتخانه ها و سازمان‌های ذیربط موظفند زمین مورد نیاز برای احداث تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی را با معرفی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به قیمت منطقه‌ای یا تمام شده به گونه‌ای که موجب تقلیل درآمد عمومی نشود به متقاضیان واگذار نمایند.</p>	(۱۱)

ملاحظات	مستند قانونی	مناطق مشمول مجوز		مشمولین مشوق	شرح مشوق	ردیف
		مناطق محروم	همه مناطق			
براساس این آیین‌نامه نامه تمامی تأسیسات گردشگری از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول تعرفه بخش صنایع می‌باشند	ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی			سرمایه‌گذاران	براساس ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی، تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و سایر تأسیسات مشابه از جمله موسسات داخل تأسیسات جهانگردی، از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول تعرفه بخش صنایع می‌باشند و شهرداری‌ها موظفند عوارض مقرر را فارغ از نوع پروانه و کاربری زمین براساس تعرفه بخش صنایع و با معافیت از عوارض بخش صنایع و با معافیت از عوارض غیر از عوارض نوسازی، فقط در مورد ساختمان محاسبه و دریافت کنند. همچنین براساس تبصره ماده فوق‌الذکر شهرداری‌ها موظفند برای افزایش زیربنای تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی عوارض مقرر را براساس تعرفه بخش صنعت و با حداکثر تخفیف محاسبه و دریافت کنند. علاوه براین بر اساس بند ب ماده صدرالذکر، تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی از نظر هزینه‌های سوخت، آب، برق و تلفن اعم از اشعاب و مصرف مشمول تعرفه‌های بخش صنایع است و دستگاه‌های ذریعاً موظفند هزینه‌های مربوط را فارغ از نوع پروانه ساخت، کاربری محل و میزان مصرف براساس تعرفه بخش صنعت محاسبه و دریافت کنند.	(۱۲)

## چگونه در صنعت گردشگری ایران سرمایه‌گذاری کنیم؟

### مرحله اول: کسب اطلاعات مقدماتی

برخورداری ایران از آثار بجای مانده از میراث چند هزار ساله تمدن کهن بشری و جاذبه‌های منحصر به فرد تاریخی، فرهنگی و طبیعی سالانه عامل تردد بی‌شمار گردشگران داخلی و خارجی شده است. این قابلیت از جهات مختلف مورد توجه قرار می‌گیرد.

بدون تردید نقش مهم صنعت گردشگری در توسعه پایدار و عبور از بحران‌های مالی سیاسی و اقتصادی و غیره در هر کشوری مورد توجه می‌باشد در این راستا کشور ما از موضوع گردشگری و توسعه این صنعت می‌تواند برای برنامه‌های اقتصادی اجتماعی، سیاسی بویژه در جهت تولید اشتغال گام‌های اساسی بردارد.

### مرحله دوم: تأسیسات گردشگری و مصادیق آن

آنچه امروز یک گردشگر می‌تواند از آن برای رفاه و امنیت خود استفاده نماید تأسیسات گردشگری می‌باشند که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مسافران و گردشگران طبق ضوابط و مقررات احداث گردیده و به شرح ذیل تقسیم‌بندی شده‌اند.

- هتل، متل و واحدهای خدماتی رفاهی بین راهی
- مهمانپذیر
- مرکز اقامتی جوانان
- مراکز خود پذیرائی شامل هتل آپارتمان،
- پانسیون، زائر سرا و از این قبیل

- تفرجگاه، اردوگاه گردشگری، کمپینگ و کاروان‌ها
- مجتمع‌های سیاحتی و تفریحی، (به استثنای موارد مربوط به شهرداری‌ها) و سایر واحدهایی که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مسافران و جهانگردان طبق مقررات و ضوابط میراث فرهنگی و گردشگری تأسیس می‌گردند.
- مراکز سرگرمی و تفریحی (مراکز تعطیلات)
- دفتر خدمات مسافرتی و جهانگردی
- مناطق نمونه گردشگری
- اقامتگاه با مالکیت زمانی (Timesharing)

### مرحله سوم: صدور موافقت اصولی

- مراحل صدور موافقت اصولی توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:
- ۱- ارائه درخواست کتبی توسط متقاضی به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مربوطه.
  - ۲- بازدید از محل مورد نظر متقاضی توسط کارشناس سازمان استان
  - ۳- تأیید مقدماتی و اعلام آن (در صورت عدم تأیید با ذکر علت به متقاضی کتبا اعلام می‌شود)
  - ۴- اخذ مدارک اولیه (الف- سند مالکیت ب- کروکی محل)
  - ۵- بررسی مدارک و اعلام نتیجه به کارگروه گردشگری
  - ۶- استعلام از نهادهای مرتبط (فرم پیوست)
  - ۶-۱- آب منطقه‌ای (جهت رعایت حریم رودخانه، دریا، کانال‌های کشاورزی، سدها و ...)
  - ۶-۲- برق منطقه‌ای (جهت رعایت حریم‌های برق فشار قوی)
  - ۶-۳- شرکت توزیع برق (جهت تأمین برق مورد نیاز پروژه)

- ۴-۶- شرکت گاز و نفت (جهت تأمین حریم خطوط گاز، نفت)
- ۵-۶- منابع طبیعی (جهت رعایت محدوده‌های جنگلی و اراضی ملی)
- ۶-۶- محیط‌زیست (جهت رعایت مسائل زیست محیطی)
- ۷-۶- میراث فرهنگی (بافت‌های قدیمی و تاریخی شهر یا روستا)
- ۸-۶- امور اراضی (جهت بررسی زمین‌ها کشاورزی و نوع کاربری)
- ۹-۶- شهرداری (در صورتی که زمین در محدوده شهری واقع باشد)
- ۱۰-۶- اداره راه و ترابری (جهت رعایت حریم راه‌های اصلی و فرعی)
- ۱۱-۶- آب و فاضلاب (نحوه تأمین آب و دفع فاضلاب)
- ۱۲-۶- سایر دستگاه‌های برحسب مورد
- ۷- بررسی در کارگروه گردشگری
- ۸- صدور موافقت اصولی

### مرحله چهارم: ارائه تقاضای اخذ تسهیلات بانکی

هر شخص حقیقی و حقوقی، خصوصی یا تعاونی می‌تواند نسبت به تسلیم تقاضای اخذ تسهیلات پس از مراحل اخذ صدور موافقت اصولی و تأیید نقشه‌های معماری براساس موارد ابلاغی و همچنین پس از تأمین حداقل ۲۰ درصد از سهم آورده خود اقدام نماید.

سهم آورده هر متقاضی عبارت است از سرمایه‌گذاری شخص قبل یا در حین ارائه درخواست استفاده از تسهیلات می‌باشد. بدین شرح که پس از هزینه‌های تهیه زمین و سایر هزینه‌های قبل از شروع عملیات ساختمانی از قبیل

عوارض‌های قانونی و اخذ پروانه، هزینه مهندس مشاور، هزینه‌های تهیه نقشه و غیره نسبت به ساخت ۲۰ درصد اقدام می‌نماید و یا درحین ارائه تقاضای خود ۲۰ درصد از سهم خود را به صورت نقدی نزد بانک تودیع می‌نماید. اعطای تسهیلات به طرح‌های مرتبط با تأسیسات گردشگری و میراث فرهنگی در بخش‌ها احداث، توسعه و تجهیز و همچنین مرمت و بازسازی طرح‌ها صورت می‌گیرد که اعتبار آن از طریق منابع وجوه اداره شده در اختیار سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری یا از محل منابع داخلی بانک‌های عامل صورت می‌گیرد. ضمن اینکه از سایر روش‌های تأمین مالی نیز می‌توان برای طرح‌های بخش استفاده نمود.

میزان تخصیص تسهیلات به طرح‌ها متناسب با پتانسیل طرح و همچنین میزان سرمایه‌گذاری انجام شده و یا در حال انجام می‌باشد، سرمایه‌گذاران با در نظر گرفتن شرایط عمومی و خصوصی مناطق قابل سرمایه‌گذاری از لحاظ توجیهات مالی، فنی و اقتصادی هریک از طرح‌ها را با علاقه و میل شخصی انتخاب و نسبت به تهیه زمین و انجام زیرساخت‌ها اقدام می‌نمایند.

توجیهات مالی فنی و اقتصادی از عوامل مهم ترغیب سرمایه‌گذاران به انجام فعالیت‌های گردشگری می‌باشد. اگر چنانچه طرحی توجیهات لازم مذکور را نداشته باشد قطعاً قابلیت اجرا نداشته و سرمایه‌گذار در حین انجام فعالیت و یا پس از آن با مشکلات روبرو خواهد شد و لذا سرمایه‌گذاران مکلفند با بررسی دقیق و همه جانبه نسبت به انجام سرمایه‌گذاری اقدام لازم مبذول نمایند.

### مرحله پنجم: صدور پروانه ساختمان و مجوز ساخت

پس از تصویب نقشه‌ها توسط سازمان موضوع به شهرداری و یا بخشداری محل، جهت موافقت با ساخت هریک از



تأسیسات گردشگری ابلاغ می‌گردد و شهرداری و یا بخشداری محل براساس طرح جامع شهری و بلامنازع بودن موضوع نسبت به صدور پروانه با کاربری گردشگری اقدام می‌نماید.

### وثایق مورد قبول بانک‌ها

وثایق مورد قبول بانکها تابع شرایط و مقررات بسته سیاستی و نظارتی بانک مرکزی و قوانین داخلی بانکها عبارتند از:

- ۱- اموال غیرمنقول شامل املاک یا مستحدثات و منصوبات در محل اجرای طرح که می‌توانند متعلق به متقاضی، یا شرکاء باشد. ملک مورد رهن از نظر بانک باید مرغوب، سهل‌البیع مفروز، بلامعارض، شش دانگ و آزاد باشد. املاکی مانند زمین‌های بایر و کشاورزی معمولاً غیرقابل تهرین می‌باشد.
  - ۲- اوراق بهادار، ضمانت‌نامه‌های رسمی و سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بازار بورس و همچنین اوراق مشارکت منتشره با کسب مجوز از بانک مرکزی.
  - ۳- اسناد رسمی مثل اوراق قرضه دولتی یا اسناد خزانه
  - ۴- قبوض انبارهای عمومی
  - ۵- اسناد تجاری مثل سفته و برات
  - ۶- سایر
- توضیح اینکه کلیه موارد مذکور با تشخیص و ارزیابی کارشناس بانک صورت خواهد گرفت.

**مالکیت زمانی**  
**(Time Sharing)**

## اقامتگاه‌ها با مالکیت زمانی

تبصره ۱ ذیل ماده ۱- آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۶۸/۲/۱۲ با اصلاحات بعدی.

تبصره ۱: واگذاری مالکیت زمانی مشاع یا مالکیت زمانی منافع حداکثر ۴۰ درصد از ظرفیت اقامتی هر یک از تأسیسات اقامتی موضوع ماده ۱ آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۶۸/۲/۱۳ و اصلاحات بعدی به افراد متعدد به نحوی که مالکیت مشاع عین یا منافع آن بوده و به موجب قرارداد فیما بین حق استفاده در مدت معین در سال را به طور موید یا محدود داشته باشد، با کسب مجوز سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و بر اساس مقررات مربوط به پذیره نویسی شرکت‌های سهامی عام بلامانع است.

(الف) مالک حق مالکیت زمانی مشاع تأسیسات اقامتی موضع این آیین‌نامه حق فروش، اجاره یا معاوضه خواهد داشت، در این صورت تعهدات ناشی از قرارداد اولیه بین خریدار و فروشنده بر عهده مالک بعدی

قرار خواهد گرفت.

- (ب) هزینه نگهداری و ارائه خدمات کل مجموعه به نسبت سهم بر عهده مالکین است و مدیریت مجموعه بر عهده مالک یا نماینده مالکین حداقل ۶ درصد از ظرفیت مجموعه خواهد بود.
- (ج) معاوضه یا اجاره مالکیت منافع در مالکیت زمانی منافع تابع مفاد قرارداد اولیه بین طرفین خواهد بود.
- (د) واگذاری مالکیت زمانی منافع محدود به اتباع خارجی با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجاز است.
- (هـ) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است سند مالکیت به نام هریک از مالکین زمانی مشاع تأسیسات گردشگری صادر نماید و سیستم بانکی اسناد فوق را به عنوان وثیقه قبول و تسهیلات بانکی لازم را برای خریداران تأمین خواهد کرد.

تبصره ۲: فروش مالکیت زمانی با همان میزان مالکیت و زمان اولیه میسر است و تفکیک آن به سهم یا زمان ممنوع است.

دستورالعمل پیش فروش هتل  
آپارتمان، سرویس آپارتمان، سرویس  
ویلا موضوع تصویبنامه شماره  
۳۸۵۷/ت۴۴۱۷۵ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴  
وزیران کمیسیون اقتصاد دولت

پیوست شماره ۱: تصویبنامه شماره ۳۸۵۷/  
ت۴۴۱۷۵ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴  
وزیران عضو کمیسیون اقتصاد

پیوست شماره ۲: قانون پیش فروش ساختمان

پیوست شماره ۳: قانون تملک آپارتمانها

پیوست شماره ۴: آییننامه اجرایی قانون تملک  
آپارتمانها

### مقدمه:

مراکز خود پذیرایی شامل هتل آپارتمان، سرویس ویلا و سرویس آپارتمان، به آن دسته از واحدهای گردشگری گفته می‌شود که بر اساس تصویب نامه شماره ۳۸۵۷/ت/۴۴۱۷۵ ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴ وزیران عضو کمیسیون اقتصاد دولت با رعایت مفاد «آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۳ هیأت وزیران (با اصلاحات بعدی) از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجوز دریافت کرده‌اند. در تدوین این دستورالعمل قوانین و مقررات جاری مرتبط مد نظر قرار گرفته و دستورالعمل حاضر متکی بر قوانین و آیین‌نامه‌های مندرج در این دستورالعمل می‌باشد.

اینگونه واحدها، کاربری گردشگری داشته و تغییر آن بدون اخذ موافقت کتبی از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، ممنوع و رعایت این دستورالعمل در ایجاد، پیش فروش و واگذاری، بهره‌برداری و اداره و نظارت بر این نوع تأسیسات گردشگری الزامی می‌باشد.

### فصل اول: تعاریف

ماده (۱) اصطلاحات و عبارات به کار برده شده در این دستورالعمل دارای معانی زیر است:

**الف) سازمان:** سازمان میراث فرهنگی، صنایع

دستی و گردشگری

**ب) پیش‌فروشنده:** شخص یا اشخاص

حقیقی یا حقوقی که متعهد می‌گردد یکی

از انواع تأسیسات گردشگری را احداث و یا

تکمیل و آن را به دیگری (پیش خریدار) تملیک کند.

(ج) **پیش خریدار:** شخص یا اشخاص حقیقی

و یا حقوقی که تمام یا بخشی از یک واحد گردشگری در حال ساخت یا تکمیل را به موجب «قرارداد پیش فروش ساختمان» از پیش فروشنده خریداری می‌نماید.

(د) **سرمایه‌گذار:** اشخاص حقوقی یا حقیقی

که به منظور ایجاد یکی از انواع تأسیسات گردشگری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به خود یا دیگری اقدام به ایجاد واحد گردشگری می‌نماید.

(هـ) **گروه مالکین (مجمع عمومی مالکین):**

مجموعه اشخاص حقیقی و یا حقوقی که هر یک مالک قانونی بخشی از یک واحد گردشگری بوده و بر مبنای اساسنامه متعلق به خود (اساسنامه گروه مالکین) که به تأیید سازمان رسیده است، فعالیت می‌نماید.

(ی) **آئین‌نامه:** «آیین‌نامه ایجاد، اصلاح،

تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۳ هیأت وزیران (با اصلاحات بعدی)

(و) **بهره‌بردار:** شخص حقیقی و یا حقوقی

که با معرفی گروه مالکین و پس از طی مراحل قانونی بر اساس آیین‌نامه موفق به اخذ پروانه بهره‌برداری شده است.

(ز) **واحد گردشگری:** به آن دسته از

تأسیسات گفته می‌شود که به قصد ارائه

خدمات اقامت، پذیرائی، تفریح، سرگرمی، سیاحت و خدمات جانبی مرتبط با آنها به گردشگران ایجاد و از سازمان پروانه بهره‌برداری اخذ نموده‌اند.

(ح) **مدیر واحد گردشگری:** به فردی گفته می‌شود که از طرف بهره‌بردار به سازمان معرفی گردیده و پس از طی مراحل قانونی در صورت دارا بودن شرایط، کارت مدیریت واحد گردشگری را اخذ نموده است.

(ط) **قانون:** «قانون پیش‌فروش ساختمان» مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی

(ک) **قانون تملک آپارتمان:** قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۶ اسفند ماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی

(ل) **آئین‌نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان‌ها:** آئین‌نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۸ اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی

(ر) **قرارداد فروش:** عبارت است از متن قرارداد پیش‌فروش و واگذاری واحدها طبق مفاد قانون پیش‌فروش ساختمان بانضمام اساسنامه گروه مالکین، موافقت اصولی و مجوز ایجاد، پروانه ساخت، نقشه‌ها و مشخصات ساختمانی و تجهیزات که پس از تأیید سازمان مورد عمل قرار می‌گیرد.

(ز) **اساسنامه:** عبارت است از تعهدات و اختیارات فی مابین مالکین و نحوه



مدیریت و بهره‌برداری واحد گردشگری  
که به تأیید سازمان رسیده است.

### فصل دوم: صدور مجوز ایجاد، اصلاح یا تکمیل

ماده (۲) نحوه صدور موافقت و مجوز ایجاد تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل بر اساس «آیین‌نامه» و دستورالعمل‌ها، ضوابط و فرآیندهای مرتبط با آن بوده مگر در مواردی که به‌طور خاص در این دستورالعمل، رویه دیگری تعیین شده باشد.

ماده (۳) سرویس آپارتمان، سرویس ویلا از انواع واحدهای خود پذیرایی بوده و ضوابط فنی، بهداشتی، تجهیزاتی و درجه‌بندی آنها، همان ضوابط واحدهای گردشگری همسان مانند (هتل آپارتمان، مجتمع‌های گردشگری، ویلایی)، می‌باشد. سرمایه‌گذاران، مشاورین و طراحان این‌گونه تأسیسات گردشگری در زمان طراحی و تهیه نقشه‌ها موظف به رعایت ضوابط مذکور می‌باشند.

ماده (۴) واحدهای نیمه‌تمام یا ساختمان‌های موجود که قابلیت تبدیل به واحد گردشگری موضوع این دستورالعمل را دارند، با تقاضای سرمایه‌گذار در صورت موافقت سازمان، می‌تواند مجوز مربوطه در این زمینه را دریافت کند.

### فصل سوم: پیش‌فروش و واگذاری

ماده (۵) پیش‌فروش تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل بر اساس «قانون پیش‌فروش ساختمان» انجام خواهد شد.

ماده (۶) پیش‌فروشنده برای واحدهای موضوع این

دستورالعمل با مراجعه به ادارات ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک نسبت به افراز و درخواست تفکیک و صدور سند بنام پیش خریداران به صورت مجزا و به میزان سهم هریک از آنها از کل سهام ملک اقدام می‌نماید.

### فصل چهارم: نظام بهره‌برداری

ماده (۷) هریک از تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل، صرفاً در قالب یک واحد گردشگری فعالیت می‌نماید و در همین راستا سازمان پروانه بهره‌برداری آن را منحصرأ به نام شخصیت حقوقی یا حقیقی معرفی شده از مجمع عمومی مالکین صادر خواهد کرد.

ماده (۸) گروه مالکین مطابق اساسنامه‌ای که به تأیید سازمان می‌رسد فعالیت خواهد کرد. در تنظیم اساسنامه گروه مالکین رعایت مفاد این دستورالعمل، قوانین، آئین‌نامه‌ها و مقررات جاری ضروری است.

تبصره ۱: مجمع عمومی مالکین بالاترین مرجع تصمیم‌گیری در تعریف روابط فی مابین مالکین، هیأت مدیره، بهره‌بردار و مدیر واحد گردشگری می‌باشد. روابط و حق و حقوق هریک از آنها در اساسنامه پیش‌بینی شده و قبل از تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری در اختیار خریدار قرار گرفته و توسط سرمایه‌گذار یا بهره‌بردار رسید اخذ خواهد شد. توجیه خریدار به شرایط واگذاری، نحوه اداره و مقررات مربوطه به انواع تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل، از

وظایف پیش‌فروشنده و سرمایه‌گذار بوده و در نوبت‌های بعدی بر عهده بهره‌بردار می‌باشد.

تبصره ۲: مجمع عمومی مالکین موظف است، فردی حقیقی و یا حقوقی حائز شرایط را به‌عنوان بهره‌بردار به سازمان معرفی نماید. هیأت مدیره در صورت داشتن تفویض اختیار از سوی مجمع می‌تواند بهره‌بردار معرفی نماید.

تبصره ۳: درآمدها و هزینه‌های واحد گردشگری به نسبت سهم مالکین بر اساس ضوابط و مقرراتی است که به تصویب مجمع عمومی مالکین رسیده و پس از کسر هزینه‌های شارژ و حق‌الزحمه بهره‌بردار و سایر هزینه‌ها بین مالکین تقسیم خواهد شد.

تبصره ۴: نحوه توزیع درآمدها و تأمین هزینه‌ها در اساسنامه گروه مالکین (مجمع عمومی) باید مشخص شده باشد.

تبصره ۵: تغییر یا اصلاح اساسنامه گروه مالکین و سایر ضوابط و مقرراتی که به موجب اساسنامه توسط مجمع عمومی مالکین تعیین می‌شود، منحصراً توسط مجمع عمومی مالکین قابل تغییر بوده و تغییرات علاوه بر اینکه منطبق با قوانین و مقررات جاری است، پس از تأیید سازمان قابلیت اجراء خواهد داشت.

ماده ۹) مالکین می‌توانند به‌عنوان مسافر از خدمات واحد گردشگری استفاده نمایند و در این رابطه برای رزرو جا و خدمات از اولویت اول برخوردار

هستند. مسافرینی که توسط مالکین به مدیر واحد معرفی می‌شوند نیز در رزرو برای استفاده از خدمات واحد گردشگری از اولو‌برخوردار بوده و ضوابط و مقررات مربوط به آن در مجمع عمومی و پس از تصویب به مالکین ابلاغ خواهد شد. در صورت تخفیفات و مزیت‌ها و تسهیلات خاص به این گروه از مسافری در این ضوابط پیش‌بینی می‌گردد و در هنگام فروش واحدها به خریدار ابلاغ می‌شود.

تبصره ۱: بخش‌های مختلف که در مالکیت هر یک از مالکین قرار دارد به‌عنوان اجزای الزامی واحد گردشگری محسوب می‌شود و حذف یا خارج کردن آنها از سرویس دهی و یا تغییر کاربری آنها ممنوع است. در صورت وجود ضرورت به خروج بخشی از واحد گردشگری از ارائه سرویس به مسافری، بهره‌بردار موظف است اجازه کتبی از سازمان دریافت نماید. در هر صورت ایجاد هرگونه بخش اختصاصی برای مالکین ممنوع است.

تبصره ۲: در صورت بروز تخلف در واحدهای گردشگری موضوع این دستورالعمل، بنا به تشخیص سازمان، مطابق مفاد آئین‌نامه عمل خواهد شد.

### فصل پنجم: نظام کنترل و نظارت

ماده ۱۰) کنترل و نظارت بر نحوه ارائه خدمات واحدهای گردشگری موضوع این دستورالعمل بر عهده سازمان بوده و سازمان عملیات نظارت بر اینگونه واحدها را مطابق با «آیین‌نامه» و

دستورالعمل‌ها، ضوابط و فرآیندهای مرتبط، تنظیم و به اجرا در خواهد آورد.

ماده (۱۱) هریک از مالکین در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال بیع، صلح، هبه و غیره در دفاتر اسناد رسمی، ماده ۱۲ قانون تملک آپارتمان‌ها را رعایت نموده و از دفتر تنظیم‌کننده سند، درخواست می‌نماید، گواهی تسویه حساب مطروحه در ماده قانونی مذکور را به مدارک انتقال ضمیمه نماید.

ماده (۱۲) بر اساس ماده ۱۵ قانون تملک آپارتمان‌ها ثبت اساسنامه مجمع عمومی مالکین (گروه مالکین) الزامی نیست و تأیید آن توسط سازمان کفایت می‌نماید.

تبصره ۱: سازمان در هنگام بررسی و تأیید اساسنامه، منحصراً موارد مرتبط با مقررات مربوط به تأسیسات گردشگری و این دستورالعمل را مد نظر قرار می‌دهد و مسئولیت و تطبیق سایر بخش‌های آن با قوانین جاری کشور بر عهده مجمع عمومی مالکین بوده و در این باره پاسخگو خواهد بود.

ماده (۱۳) این دستورالعمل در ۱۳ ماده و ۸ تبصره به استناد مصوبه شماره ۳۸۵۷/ت/۴۴۱۷۵ ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴ وزیران عضو کمیسیون اقتصاد دولت، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تنظیم و برای اجراء ابلاغ گردیده است و با رعایت قوانین، آئین‌نامه و مقررات مربوطه قابل اجراء می‌باشد.

## پیوست شماره ۱:

شماره: ۴۴۱۷۵/۳۸۵۷ ک

تاریخ: ۱۳۹۰/۱/۱۴

وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری -  
سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور

وزیران عضو کمیسیون اقتصاد در جلسه مورخ  
۱۳۸۹/۱۱/۲۲ بنا به پیشنهاد شماره ۸۸۲/۱/۱۳۰۹

مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ سازمان میراث فرهنگ، صنایع  
دستی و گردشگری کشور و به استناد بند (۱۸) ماده (۲)

قانون اهداف و وظایف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی -  
مصوب ۱۳۶۵ - و با رعایت تصویب‌نامه شماره ۱۶۴۰۸۲/

ت ۲۷۳ هـ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ تصویب نمودند:

متن زیر به عنوان تبصره (۳) به ماده (۱) آیین‌نامه  
ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات  
گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها، موضوع تصویب‌نامه  
شماره ۷۴۰۸/ت ۱۴۱ هـ مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۳ و اصلاحات  
بعدی آن الحاق می‌گردد:

تبصره ۲- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی  
و گردشگری مجاز است در صورت وجود تقاضای  
سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی و تعاونی، برای آن  
دسته از تأسیسات گردشگری مشتمل بر واحدهای  
اقامتی و سایر خدمات جانبی که دارای واحدهای  
مستقل برای ارائه خدمات اعم از اقامت، پذیرایی، رفاهی  
و تفریحی باشند با شرط حفظ کاربری گردشگری تمامی  
واحدها و فعالیت‌ها و ارائه خدمات در قالب صرفاً یک  
پروانه بهره‌برداری، جهت صدور سند تفکیکی و افراز

واحدهای مستقل، متقاضیان را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی نماید.

دستورالعمل نحوه ایجاد، پیش‌فروش و واگذاری، اداره و نظارت بر این‌گونه تأسیسات مشتمل بر مواردی از جمله تبیین روابط سرمایه‌گذار با بهره‌بردار، مدیریت تأسیسات خریداران و مالکین واحدها و نیز چگونگی اقدام در موارد تخلف حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ این تصویب‌نامه، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با رعایت قوانین مربوط تدوین و ابلاغ خواهد شد.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۸ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

محمدرضا رحیمی

معاون اول رییس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رییس جمهور، دفتر رییس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رییس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، معاونت حقوقی رییس جمهور، معاونت امور مجلس رییس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رییس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، اداره کل قوانین و مقررات کشور، اداره کل حقوقی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.

## پیوست شماره ۲:

شماره ۷۴۸۹۳/۱۱۳

مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۹

جناب آقای دکتر محمود احمدی‌نژاد

ریاست محترم جمهوری اسلامی ایران

عطف به نامه شماره ۹۹۷۷۲/۳۵۳۵۹ مورخ ۱۳۸۶/۶/۲۴ در اجراء اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون پیش‌فروش ساختمان که با عنوان لایحه به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده بود، با تصویب در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ و تأیید شورای محترم نگهبان به پیوست ابلاغ می‌گردد.

علی لاریجانی

رئیس مجلس شورای اسلامی

شماره: ۲۵۳۳۵۹

مورخ: ۱۳۸۹/۱۱/۱۶

وزارت دادگستری - وزارت مسکن و شهرسازی

قانون پیش‌فروش ساختمان که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۷۴۸۹۳/۱۱۳ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۹ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می‌گردد.

محمود احمدی‌نژاد

رئیس‌جمهور



ماده ۱) هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش‌فروش ساختمان» محسوب می‌شود.

تبصره) اشخاص ذیل نیز می‌توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می‌گیرد اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:

- ۱- سرمايه‌گذارانی که در ازاء سرمايه‌گذاري از طريق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنا احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می‌یابد.
- ۲- مستاجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستاجر را دارند.

ماده ۲) در قرارداد پیش‌فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

- ۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی
- ۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک
- ۳- اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد

معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد، توقفگاه (پارکینگ) و انباری

۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمتهای مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت موثر است.

۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت

۶- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی

۷- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش‌فروش‌شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمینها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

۹- تعهدات پیش‌فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی

۱۰- معرفی داوران

۱۱- احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) و (۲۰) این قانون

ماده (۳) قرارداد پیش‌فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند

رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

ماده (۴) تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این‌که مورد معامله در ازاء سرمایه‌گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش‌فروشنده اختصاص یافته است.

۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

۳- بیمه‌نامه مربوط به مسوولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴- تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره) در مجموعه‌های احداثی که پیش‌فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش‌فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰درصد) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تایید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می‌باشد.

ماده (۵) تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با

پرداخت حق‌الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق‌التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضائیه صورت می‌گیرد.

(ماده ۶)

چنانچه پیش‌فروش‌شده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش‌فروش‌شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند (۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تاخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این‌که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال خیارات برای پیش‌خریدار نیست.

۱- در صورتی که واحد پیش‌فروش‌شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل‌نشده

۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی، روزانه به میزان نیم‌درصد (۵/۰ درصد) بهای روز تعهدات انجام‌نشده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۳- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۴- در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد

ماده ۷) در صورتی که مساحت بناء براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (۵درصد) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۵درصد) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.

چنانچه مساحت واحد تحویل شده کمتر از نود و پنج درصد (۹۵درصد) مقدار توافق شده باشد پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بناء و براساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده مطالبه کند.

ماده ۸) در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار حق فسخ خود را اعمال می‌نماید، پیش‌فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی‌الطرفین به پیش‌خریدار بپردازد.

تبصره) در صورت عدم توافق طرفین، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بناء، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی همراه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید.

ماده ۹) پیش‌فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بناء و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم

رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث مسوول است و باید مسوولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده خواهد بود. (ماده ۱۰)

در مواردی که بانکها به پیش‌خریداران براساس قرارداد پیش‌فروش، تسهیلات خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار توسط بانک به حساب پیش‌فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش‌خریداری شده و نیز حقوق پیش‌خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌گردد.

(ماده ۱۱) در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰ درصد) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل‌وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

(ماده ۱۲) در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت‌نداشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تاییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک‌ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

(ماده ۱۳) پیش‌خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش‌فروش شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش‌فروش و اتمام

ساختمان، با تایید مهندس ناظر ساختمان در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش‌فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش‌فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش‌خریدار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش‌فروش شده اقدام نماید.

ماده (۱۴) در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خریدار چنانچه پیش‌فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تایید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این‌که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰ درصد» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش‌خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق مقررات بر عهده پیش‌فروشنده بوده و توسط پیش‌خریدار پرداخت می‌گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه‌شده از محل ماده (۱۱) و غیره با کسب نظر هیات داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۵) عرصه و اعیان واحد پیش‌فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهدشده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش‌فروش شده به پیش‌خریدار قابل توقیف و تامین به نفع پیش‌فروشنده یا طلبکار او نیست.

ماده ۱۶) در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش‌خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ماده ۱۷) واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده نسبت به واحد پیش‌فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش‌خریداران یا قائم‌مقام قانونی آنها بلامانع است.

ماده ۱۸) در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

ماده ۱۹) پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش‌فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می‌باشند.

ماده ۲۰) کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش‌فروش توسط هیات داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی‌الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی‌الطرفین یک داور با



معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت نیاز داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نمایند. آئین‌نامه اجرائی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تایید هیات وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود.

ماده (۲۱) پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاههای اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آئین‌نامه اجرائی این قانون مشخص می‌شود اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند. در غیر این صورت به توقیف به مدت حداکثر دو ماه و جزاء نقدی از ده میلیون (۱۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال و در صورت تکرار به حداکثر مجازات محکوم خواهند شد.

ماده (۲۲) شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

ماده ۲۳) اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک‌سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

تبصره) جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود.

ماده ۲۴) مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند راساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند. در غیر این صورت برای بار اول تا یک‌سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

ماده ۲۵) آئین‌نامه اجرائی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تایید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست و پنج ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی‌ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسید.

رییس مجلس شورای اسلامی

علی لاریجانی

### پیوست شماره ۳:

مورخ ۱۳۴۳/۱۲/۲۶

ماده (۱) مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت‌های 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 می‌گیرد به طور کلی قسمت‌هایی 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 می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده (۳) حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های 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 هزینه‌هایی 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 پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره (۱) مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان را تعیین می‌کند.

تبصره (۲) در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک براساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیر بنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.

تبصره (۳) 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 استفاده‌کننده یا استفاده‌کنندگان 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 می‌شود 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 قسمت‌های مشترک به اکثریت آرا مالکینی 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 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 مکلف‌اند 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 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 مکلف‌اند 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 آیین‌نامه این قانون

تعیین خواهد شد.

ماده ۹) 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 ۱۰) 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 سهمیم 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 بپردازد 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 یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصة 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.

ماده ۱۰ مکرر) در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه یا ذکر مبلغ بدهی و

صورت ریز آن مطالبه می‌شود. هر گاه مالک یا استفاده‌کننده 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 مشترک از قبیل شوفاژ - تهویه مطبوع - آب گرم - برق - گاز و غیره با و خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده‌کننده 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 مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره (۱) در صورتی که عدم ارائه خدمات مشترک ممکن یا مؤثر 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 مجموع 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. (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 هزینه‌های مشترک و 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 بمالک در دادگاه تخستین 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 دلایل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد.

تبصره ۴) در صورتیکه مالک یا استفاده کننده مجدداً و مکرراً در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختی‌ها مکلف به پرداخت مبلغی معادل مبلغ محکوم بها بعنوان جریمه می‌باشد. (اصلاحی به موجب 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 آیین‌نامه‌های اجرایی آن را تهیه و بعد از تصویب هیات وزیران به مورد اجرا به‌گذارد. دولت مأمور اجرای این قانون است.

ماده (۱۲) 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 تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم‌مقام 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 (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، می‌توانند براساس حکم دادگاه، با تأمین 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، سهم مالک یا مالکان یادشده را به اضافه اجوریکه 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 هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یادشده خواهد کرد. تبصره ۱) مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند 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 درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

ماده ۱۴) مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش سوزی بیمه نمایند. سهم هر یکاز مالکان به تناسب سطح زیر بنای اختصاصی آنها وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش سوزی مدیر یا مدیران مسؤول جبران خسارات وارده می‌باشند. ماده ۱۵) ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست. (الحاقی بموجب قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۷۶)

## پيوست شماره ۴:

مورخ ۱۳۴۷/۲/۸

### 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 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 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 بوسیله 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 و کالتنامه 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، مالک یک قسمت اختصاصی باشند باید طبق ماده ۷ قانون تملک آپارتمان‌ها از طرف خود یک نفر را برای شرکت در مجمع عمومی انتخاب و معرفی نمایند.

ماده ۱۱) 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.

- ث - اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگاهداری و تعمیر بنا.
- ج - تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان.
- ماده ۱۲) 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 ۱۳) تصمیمات مجمع عمومی بر طبق ماده ۶ قانون برای کلیه شرکاء الزام‌آور است.

### فصل دوم: اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران

- ماده ۱۴) مدیر یا مدیران مسؤول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می‌باشند.
- ماده ۱۵) اصلاحی مصوب ۱۳۵۳/۱۰/۲۸ - تعداد مدیران باید فرد باشد و مدت مأموریت مدیر یا مدیران دو سال است ولی مجمع عمومی می‌تواند این مدت را اضافه کند و انتخاب مجدد مدیر یا مدیران بلامانع خواهد بود.
- ماده ۱۶) در صورت استعفا، فوت، عزل یا حجر مدیر یا مدیران قبل از انقضای مدت، مجمع عمومی فوق‌العاده، به منظور انتخاب جانشین تشکیل خواهد شد.
- تبصره ۱) در صورتی که سه نفر یا بیشتر از اعضای هیأت‌مدیره به جهات فوق از هیأت‌مدیره خارج شوند، مجمع عمومی فوق‌العاده باید به منظور تجدید انتخاب

هیأت مدیره تشکیل گردد.

- ماده (۱۷) تصمیمات مدیران با اکثریت آرا معتبر است.
- ماده (۱۸) مجمع عمومی یک نفر از مدیران را به عنوان خزانه‌دار تعیین می‌نماید. خزانه‌دار 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 (۱۹) مدیر یا مدیران، امین شرکاء بوده و نمی‌توانند فرد دیگر را بجای خود انتخاب نمایند.
- ماده (۲۰) مدیر یا مدیران مکلفند تمام بنا را به عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند.
- سهم هر شریک از حق بیمه با توجه به ماده ۴ قانون بوسیله مدیر، تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد.
- ماده (۲۱) مدیر یا مدیران مکلفند میزان هزینه مستمر و مخارج متعلق به هر شریک و نحوه پرداخت آن را قبل یا بعد از پرداخت هزینه بوسیله نامه سفارشی به نشانی قسمت اختصاصی یا نشانی تعیین شده از طرف شریک به او اعلام نمایند.
- ماده (۲۲) در کلیه ساختمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها که بیش از ده (۱۰) آپارتمان داشته باشد، مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین تنظیف قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بنا، درباری استخدام نمایند.

### فصل سوم: هزینه‌های مشترک

- ماده (۲۳) شرکای ساختمان موظفند در پرداخت هزینه‌های مستمر و هزینه‌هایی که برای حفظ و نگهداری قسمت‌های مشترک بنا مصرف



می‌شود، طبق مقررات زیر مشارکت نمایندند: 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 ۴ قانون تملک آپارتمانها و سایر مخارج که ارتباطی به میزان مساحت زیربنا ندارد از قبیل هزینه‌های مربوط به سرایدار، نگهبان، متصدی آسانسور، هزینه نگاهداری تأسیسات، باغبان، تزیینات قسمتهای مشترک و غیره بطور مساوی بین مالکین یا استفاده‌کنندگان تقسیم می‌گردد. تعیین سهم هریک 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، مستأجر 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.

ماده ۲۴) هر یک 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 ۲۵) هزینه‌های مشترک عبارتست از:

الف - هزینه‌های لازم برای استفاده، حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات 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 یک قسمت از بنا یا هزینه نگهداری و عملیات یک 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.