

۱۵۲۶۱۹۸

مباحث حقوقی

آپارتمان نشینی و روابط موجر و مستأجر

(مسکونی - تجاری)

همراه با قوانین

روابط موجر و مستأجر، تملک آپارتمانها،

بشرط فروش، ساختمان و آیین‌نامه‌های اجرایی و ...

تألیف : سمانه ابراهیم‌حسینی



۵۵۸۵۲۵۱

سرشناسه	ابوالحسنی، سمانه، ۱۳۶۲ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	مباحث حقوقی آپارتمان‌نشینی و روابط موجر و مستاجر (مسکونی - تجاری) همراه با قوانین .../ تالیف سمانه ابوالحسنی.
مشخصات نشر	تهران : آلا قلم، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۲۱۴ ص: ۵/۱۴×۵/۲۱؛ م.س
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۷۷۵۴-۶۰-۳
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	چاپ قبلی: آلا قلم، ۱۳۹۳ (۲۰۰ ص).
موضوع	آپارتمان‌ها-- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Iran: Apartments-- Law and legislation
موضوع	مالک و مستاجر -- ایران
موضوع	Landlord and tenant -- Iran:
رده بندی کنگره	۱۳۹۶ الف ۱۲/۸۸۴ KMH
رده بندی یویی	۳۴۶/۵۵۴۳
شماره کتابشناسی ملی	۴۸۳۱۱۵



نام کتاب : مباحث حقوقی آپارتمان‌نشینی و روابط موجر و مستاجر (مسکونی - تجاری )  
 تألیف : سمانه ابوالحسنی  
 طرح جلد : سمیرا ابوالحسنی  
 ناظر چاپ : مجید دهقانی  
 نوبت چاپ : اول، ۱۳۹۶  
 تیراژ : ۱۰۰۰ نسخه  
 شابک : ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۷۷۵۴ - ۶۰ - ۳  
 قیمت : ۱۰.۰۰۰ تومان  
 لیتوگرافی :

ناشر : نشر آلا قلم ۷۷۵۱۰۳۴۲ - ۰۹۳۸۴۵۹۰۳۳۲

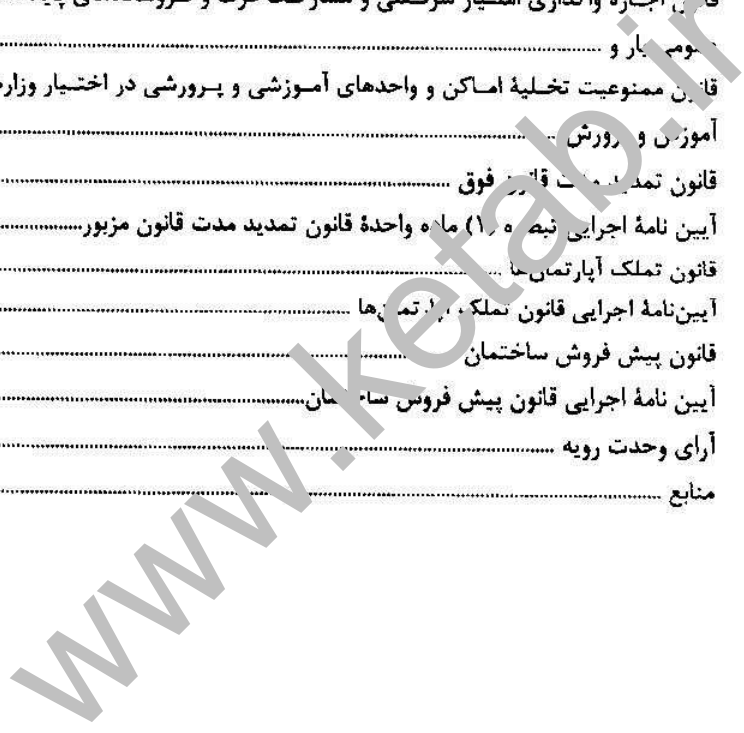
کلیه حقوق این اثر با توجه به قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان متعلق به مؤلف می‌باشد و هرگونه برداشت و کپی برداری بدون ذکر نام مؤلف پیگرد قانونی دارد.

## فهرست

فصل اول : مقررات و قواعد مربوط به اجاره اماکن مسکونی و آپارتمان	
۷.....نشینی	
۸.....مبحث اول : عقد اجاره	
۹.....گفتار اول : نکاتی مهم در اجاره اماکن مسکونی	
۱۴.....گفتار دوم : اجاره بها	
۱۷.....گفتار سوم : موارد فسخ اجاره نامه مسکونی	
۲۰.....گفتار چهارم : آذین با چگونگی تنظیم قرارداد اجاره اماکن مسکونی	
۲۲.....مبحث دوم : قواعد آپارتمان نشینی	
۲۲.....گفتار اول : قسمت های مختلف آپارتمان	
۲۴.....گفتار دوم : قسمت های اختصاصی	
۲۶.....گفتار سوم : مصادیق قسمت های اختصاصی	
۳۰.....گفتار چهارم : قسمت های مشترک	
۳۷.....گفتار پنجم : پرداخت هزینه های مشترک	
۴۱.....گفتار ششم : حدود اختیارات و وظایف مدیر در آپارتمان ها	
۴۴.....گفتار هفتم : امتناع از پرداخت شارژ آپارتمانی	
۴۵.....گفتار هشتم : تعمیرات آپارتمان ها	
۴۷.....گفتار نهم : چند توصیه مهم در خصوص آپارتمان نشینی	
فصل دوم : مقررات و قواعد مربوط به اجاره اماکن تجاری و نحوه پرداخت	
۵۴.....اجاره بها	
۵۵.....مبحث اول : اجاره اماکن تجاری	
۵۷.....مبحث دوم : تمدید اجاره اماکن تجاری	
۵۹.....مبحث سوم : حق کسب و پیشه بر مبنای قانون سال ۱۳۵۶	
۶۲.....مبحث چهارم : املاک مسکونی و استفاده تجاری و اداری از آن	
۶۵.....مبحث پنجم : تعدیل اجاره بها	

- گفتار اول : نحوه رفع نقص از دادخواست تعدیل اجاره بها ..... ۶۷
- مبحث ششم : چگونگی تخلیه ملک در صورت مقاومت مستأجر ..... ۷۵
- گفتار اول : مرجع رسیدگی به درخواست تخلیه ..... ۷۹
- گفتار دوم : اجرت المثل تصرف غیر مجاز مستأجر ..... ۸۰
- فصل سوم : قوانین ..... ۸۳
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ ..... ۸۴
- آیین نامه اجرایی «ق. ر.م.م»<sup>۱</sup> مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹ ..... ۸۸
- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ ..... ۹۴
- آیین نامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره بهای واحدهای مسکونی ..... ۱۰۴
- دستور العمل اجرایی ماده ۳ ماده ۱۴ «ق. ر.م.م» ..... ۱۰۷
- قانون الحاق ک. به «ق. ر.م.م» ۱۳۶۲ ..... ۱۱۰
- مصوبه مجمع مصوبات نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ..... ۱۱۱
- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ..... ۱۱۲
- آیین نامه اجرایی ماده ۲۹ «ق. ر.م.م» به نوب سال ۱۳۵۶ ..... ۱۳۳
- فهرست شهرهای مشمول اجرای «ق. ر.م.م» مصوب سال ۱۳۵۶ ..... ۱۳۵
- لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمان‌های اسباب‌جاری به وسیله وزارتخانه‌ها و شرکت‌ها  
و سازمان‌های دولتی ..... ۱۴۲
- لایحه قانونی واگذاری و تخلیه اماکن و محل‌ها در رودخانه‌های کشور ..... ۱۴۴
- لایحه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران در مورد واگذاری قسمتی از  
پارک‌ها و میادین و ..... ۱۴۶
- قانون مستثنی شدن شهرداری‌های کشور در واگذاری قسمتی از پارک‌ها و میادین  
و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک مستأجر ..... ۱۴۹
- قانون مربوط به واگذاری منافع و تخلیه اماکن، غرف و دکه‌های واقع در مراکز اقامتی  
و مراکز سیاحتی و تفریحی ..... ۱۵۰

- قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷..... ۱۵۱
- آیین نامه شرایط متقاضیان اجازه واحدهای استیجاری ..... ۱۵۶
- قانون محل مطب پزشکان ..... ۱۵۹
- آیین نامه نحوه پرداخت تسهیلات قرض الحسنه ..... ۱۶۰
- آیین نامه احداث و عرضه مسکن اجاره ای ..... ۱۶۲
- قانون اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف و فروشگاه‌های پایانه‌های  
تعمیرات و ..... ۱۶۴
- قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت  
آموزش و پرورش ..... ۱۶۶
- قانون تمدید مدت قانون فوق ..... ۱۶۷
- آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده واحده قانون تمدید مدت قانون مزبور..... ۱۶۹
- قانون تملک آپارتمان‌ها ..... ۱۷۲
- آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها ..... ۱۸۱
- قانون پیش فروش ساختمان ..... ۱۸۹
- آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان ..... ۱۹۹
- آرای وحدت رویه ..... ۲۰۵
- منابع ..... ۲۱۴



## مقدمه

با پیشرفت سریع شهرها و افزایش جمعیت، زندگی در جوامع امروزی در خانه‌های کوچک و آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی روند رو به رشدی داشته و به طبع آن روابط موجر و مستأجر نیز از پیچیدگی‌های خاصی برخوردار شده است. در این کتاب با توجه به اهمیت روابط همسایگان با یکدیگر و همچنین روابط موجر و مستأجر چه در موارد تجاری و چه مسکونی و رعایت حقوق آنها از سوی یکدیگر، تلاش شده است که با بیان چگونگی این روابط در دنیای امروز به نقاط ضعف و قوت آن اشاره شود. و آنچه که موجب تریب بیشتر نقاط مثبت می‌شود را بیان کرده و راه کارهایی نیز برای از بین بردن نقاط منفی این روابط ارائه شود. امید است در این مجال کوبه کمک شایسته‌ای به هموطنان عزیز ارائه شود. بدیهی است نگارش این کتاب بی‌عیب نبوده و لذا از خوانندگان عزیز تقاضا می‌شود نظرات خود را در خصوص این کتاب با نگارنده در میان گذاشته تا مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد.