

مباحث حقوقی

آپارتمان نشینی و روابط موجر و مستأجر

(مسکونی - تجاری)

همراه با قوانین

(روابط موجر و مستأجر ، تملک آپارتمانها ، آیین نامه

های اجرائی و ...)

تألیف :

سمانه ابوالحسنی

سرشناسه	ابوالحسنی . سمانه . ۱۳۶۲-
عنوان قراردادی	ایران . قوانین و احکام.
عنوان و نام پدید آور	مباحث حقوقی آپارتمان نشینی و روابط موجر و مستأجر (مسکونی - تجاری)
همراه با قوانین (روابط موجر و مستأجر ...) / تألیف سمانه ابوالحسنی	
مشخصات نشر	تهران : سمانه ابوالحسنی ، ۱۳۹۲ .
مشخصات ظاهری	۲۰۰ ص .
شابک	۱- ۰۴۵۸ - ۰۴ - ۶۰۰ - ۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	آپارتمان ها - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	مالک و مستأجر - قوانین و مقررات - ایران
رده بندی کنگره	۱۳۹۲ الف ۲ / ۸۸۴ KMH
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۴۳
شماره کتابشناسی ملی	۳۳۷۱۹۶۹

نام کتاب : مباحث حقوقی آپارتمان نشینی و روابط موجر و مستأجر (مسکونی- تجاری)

ناشر : ناشر مؤلف

تألیف : سمانه ابوالحسنی

طرح جلد : شهرزاد محمد حسینی

نوبت چاپ : اول ۱۳۹۳

تیراژ : ۵۰۰۰ نسخه

شابک : ۱- ۰۴۵۸ - ۰۴ - ۶۰۰ - ۹۷۸

لیتوگرافی : پردیس

چاپ و صحافی : قلم

قیمت : ۷۵۰۰ تومان

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

فهرست

فصل اول : مقررات و قواعد مربوط به اجاره اماکن مسکونی و آپارتمان

- نشینی..... ۷
- مبحث اول : عقد اجاره ۸
- گفتار اول : نکاتی مهم در اجاره اماکن مسکونی ۹
- گفتار دوم : اجاره بها ۱۴
- گفتار سوم : موارد فسخ اجاره نامه مسکونی ۱۷
- گفتار چهارم : آشنایی با چگونگی تنظیم قرارداد اجاره اماکن مسکونی ۲۰
- مبحث دوم : قواعد آپارتمان نشینی ۲۲
- گفتار اول : قسمت های مختلف آپارتمان ۲۲
- گفتار دوم : پرداخت هزینه های مشترک ۲۵
- گفتار سوم : حدود اختیارات و وظایف مدیر در آپارتمان ها ۲۹
- گفتار چهارم : امتناع از پرداخت شارژ آپارتمانی ۳۲
- گفتار پنجم : تعمیرات آپارتمان ها ۳۳
- گفتار ششم : چند توصیه مهم در خصوص آپارتمان نشینی ۳۵

فصل دوم : مقررات و قواعد مربوط به اجاره اماکن تجاری

- و نحوه پرداخت اجاره بها ۴۲
- مبحث اول : اجاره اماکن تجاری ۴۳
- مبحث دوم : تمدید اجاره اماکن تجاری ۴۵
- مبحث سوم : حق کسب و پیشه بر مبنای قانون سال ۱۳۵۶ ۴۷
- مبحث چهارم : املاک مسکونی و استفاده تجاری و اداری از آن ۵۰
- مبحث پنجم : تعدیل اجاره بها ۵۳
- گفتار اول : نحوه رفع نقص از دادخواست تعدیل اجاره بها ۵۵
- مبحث ششم : چگونگی تخلیه ملک در صورت مقاومت مستأجر ۶۳
- گفتار اول : مرجع رسیدگی به درخواست تخلیه ۶۷

۶۸.....	گفتار دوم : اجرت المثل تصرف غیر مجاز مستأجر
۷۱.....	فصل سوم : قوانین
۷۲.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۷۶.....	آیین نامه اجرایی «ق. ر.م.م» ^۱ مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹
۸۳.....	قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲
	آیین نامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره بهای واحدهای
۹۳.....	مسکونی (موضوع ماده ۱۴)
۹۶.....	دستورالعمل اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۴ «ق. ر.م.م»
۱۰۰.....	قانون الحاق یک ماده به «ق. ر.م.م» ۱۳۶۲
۱۰۱.....	مصوبه مجمع مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
۱۰۲.....	قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶
۱۱۵.....	نظریه فقهای شورای نگهبان در مورد مواد ۴ و ۶ و ۱۵ «ق. ر.م.م»
۱۲۳.....	آیین نامه اجرایی ماده ۲۹ «ق. ر.م.م» مصوب سال ۱۳۵۶ موضوع ماده ۳۱
	فهرست شهرهای مشمول اجرای «ق. ر.م.م»
۱۲۵.....	مصوب سال ۱۳۵۶ موضوع ماده ۳۱
	لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمان های استیجاری به وسیله
۱۳۲.....	وزارت خانه ها و شرکت ها و سازمان های دولتی
۱۳۴.....	لایحه قانونی واگذاری و تخلیه اماکن و محل ها در فرودگاه های کشور
	لایحه قانونی راجع به مستثنی شدن شهرداری تهران در مورد واگذاری
۱۳۶.....	قسمتی از پارک ها و میادین و
	قانون مستثنی شدن شهرداری های کشور در واگذاری قسمتی از پارک ها و میادین
	و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین
۱۳۹.....	مربوط به مالک و مستأجر
	قانون مربوط به واگذاری منافع و تخلیه اماکن ، غرف و دکه های واقع در مراکز
۱۴۰.....	اقامتی و مراکز سیاحتی و تفریحی

قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری

مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴	۱۴۱
آیین نامه شرایط متقاضیان اجاره واحدهای استیجاری	۱۴۶
قانون محل مطب پزشکان	۱۵۰
آیین نامه نحوه پرداخت تسهیلات قرض الحسنه	۱۵۱
آیین نامه احداث و عرضه مسکن اجاره ای	۱۵۳
قانون اجازة واگذاری امتیاز سرقتی و مشارکت غرف و فروشگاه های	
پایانه های عمومی بار و	۱۵۵
قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش	
و پرورش	۱۵۷
قانون تمدید مدت قانون فوق	۱۵۸
آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده واحده قانون تمدید مدت قانون مزبور	۱۶۰
قانون تملک آپارتمان ها	۱۶۳
آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها	۱۷۲
قانون پیش فروش ساختمان	۱۸۱
آرای وحدت رویه	۱۹۱
منابع	۲۰۰

مقدمه

با پیشرفت سریع شهرها و افزایش جمعیت، زندگی در جوامع امروزی در خانه های کوچک و آپارتمان ها و مجتمع های 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 قوت بیشتر نقاط مثبت می شود را بیان کرده و راه کارهایی نیز برای از بین بردن نقاط منفی این روابط ارائه شود. امید است در این مجال کوتاه کمک شایسته ای به هموطنان عزیز ارائه شود . بدیهی است نگارش این کتاب بی عیب نبوده و لذا از خوانندگان عزیز تقاضا می شود نظرات خود را در خصوص این کتاب با نگارنده در میان گذاشته تا مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد .

سمانه ابوالحسنی

زمستان ۱۳۹۲