

صورتحلیسه مجمع عمومی مالکان ساختمان

موضوع: تعیین نرخ شارژ جاری ساختمان

نام ساختمان	
نشانی	
پلاک ثبتی	
شماره صورتحلیسه	
تاریخ و ساعت جلسه	/...../..... ساعت
محل جلسه	
نوع مجمع	☐ عادی سالانه ☐ فوق العاده
نوبت جلسه	☐ نوبت اول ☐ نوبت دوم (پانزده روز پس از نوبت اول مورخ
تاریخ و روش ارسال دعوت نامه	 (☐ پست سفارشی ☐ پیامک با گزارش تحویل ☐ تحویل حضوری با امضا ☐

دستور جلسه

۱. گزارش هزینه های جاری و بودجه سال
۲. تعیین روش محاسبه شارژ
۳. تعیین نرخ شارژ و تاریخ اجرا
۴. تعیین مهلت و حساب پرداخت

فهرست حاضران

ردیف	شماره واحد	نام مالک	حضور (اصالتاً / وکالتاً، نام وکیل)	مساحت اختصاصی (متر مربع)	امضا
۱					
۲					
۳					
۴					

ردیف	شماره واحد	نام مالک	حضور (اصالتاً / وکالتاً، نام وکیل)	مساحت اختصاصی (متر مربع)	امضا
۵					
۶					
۷					
۸					
۹					
۱۰					
۱۱					
۱۲					
			جمع مساحت حاضران		

وکالت‌نامه‌های نمایندگان پیش از جلسه به مدیر تحویل شده و پیوست است. برای هر واحد با چند مالک، یک نماینده رأی داده است.

احراز حد نصاب

- جمع مساحت اختصاصی کل ساختمان: متر مربع
- نصف مساحت اختصاصی کل: متر مربع
- جمع مساحت اختصاصی حاضران: متر مربع

□ جلسه نوبت اول: حاضران مالک **بیش از نصف** مساحت اختصاصی‌اند و جلسه رسمیت دارد (ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها).

□ جلسه نوبت دوم: جلسه با حاضران رسمیت دارد و تصمیم‌ها با اکثریت حاضران گرفته می‌شود (تبصره ماده ۸).

هیئت‌رئیس جلسه

در آغاز جلسه، آقای/خانم به ریاست جلسه و آقای/خانم به منشی‌گری انتخاب شدند. (اختیاری) آقای/خانم و آقای/خانم به‌عنوان ناظر شمارش آرا انتخاب شدند.

مصوبات

مصوبه ۱: مبنا و روش محاسبه

- بر اساس بودجه مصوب سال به مبلغ ریال، روش محاسبه شارژ جاری به این شکل تعیین شد:
- ☐ مبلغ ثابت برای هر گروه واحد (جدول مصوبه ۲)
 - ☐ به نسبت مساحت اختصاصی، هر متر مربع ریال
 - ☐ ترکیبی: هزینه‌های وابسته به مساحت (مانند آب، سوخت،) به نسبت مساحت، و هزینه‌های مساوی (مانند سرایدار، نگهبان، آسانسور،) به طور مساوی بین واحدها (ماده ۲۳ آیین‌نامه)
 - نتیجه رأی‌گیری: موافق متر مربع (..... واحد) مخالف متر مربع ممتنع متر مربع ☐ تصویب شد ☐ تصویب نشد

مصوبه ۲: نرخ شارژ

گروه واحد	مساحت (متر مربع)	تعداد واحد	شارژ هر دوره (ریال)	به حروف
.....				
.....				
.....				

دوره پرداخت: ☐ ماهانه ☐ فصلی ☐

- نتیجه رأی‌گیری: موافق متر مربع (..... واحد) مخالف متر مربع ممتنع متر مربع ☐ تصویب شد ☐ تصویب نشد

مصوبه ۳: تاریخ اجرا

نرخ‌های بالا از تاریخ اجرا می‌شود و تا تصویب نرخ جدید در مجمع بعدی معتبر است. شارژ دوره‌های پیش از این تاریخ با نرخ‌های مصوب قبلی محاسبه می‌شود و تغییر نمی‌کند.

- نتیجه رأی‌گیری: موافق متر مربع (..... واحد) مخالف متر مربع ممتنع متر مربع ☐ تصویب شد ☐ تصویب نشد

مصوبه ۴: پرداخت‌کننده

شارژ جاری بر عهده ساکن واحد (مالک ساکن یا مستأجر) است. تکلیف شارژ واحدهای خالی:

- نتیجه رأی‌گیری: موافق متر مربع (..... واحد) مخالف متر مربع ممتنع متر مربع ☐ تصویب شد ☐ تصویب نشد

مصوبه ۵: مهلت و حساب پرداخت

شارژ هر دوره تا روز همان دوره به حساب ساختمان به شماره و شبای IR به نام واریز می‌شود. ساکن رسید واریز را به مدیر یا در سامانه ساختمان ثبت می‌کند.

نتیجه رأی‌گیری: موافق متر مربع (..... واحد) مخالف متر مربع ممتنع متر مربع ☐ تصویب شد ☐ تصویب نشد

ابلاغ و نگهداری

- مدیر یا هیئت‌مدیره مکلف است این مصوبات را ظرف **ده روز** از تاریخ جلسه، با روشی قابل اثبات (.....)، به مالکان غایب ابلاغ کند (تبصره ماده ۱۲ آیین‌نامه).
- اصل امضاشده این صورتجلسه نزد مدیر نگهداری می‌شود (ماده ۱۲ آیین‌نامه) و نسخه اسکن‌شده آن در بایگانی ساختمان قرار می‌گیرد.
- این مصوبات طبق ماده ۱۳ آیین‌نامه برای همه مالکان لازم‌الاجراست.

پیوست‌ها

- فهرست حاضران و وکالت‌نامه‌ها
- بودجه مصوب سال و جدول محاسبه شارژ

امضا

رئیس جلسه	منشی جلسه	ناظر شمارش آرا
نام:	نام:	نام:
امضا:	امضا:	امضا:

امضای حاضران در جدول «فهرست حاضران» آمده است. تعداد صفحات: هر صفحه به امضای رئیس جلسه رسیده است.

راهنمای تکمیل

- جای خالی‌ها با «.....» مشخص است. گزینه‌های □ را تیک بزنید و گزینه‌های نامربوط را خط بزنید.
- حد نصاب با **مساحت اختصاصی** سنجیده می‌شود، نه تعداد واحد یا نفر.
- موضوعی که در دعوت‌نامه و دستور جلسه نبوده را تصویب نکنید.
- مبالغ را به ریال و با حروف بنویسید.
- تاریخ اجرا را از آینده بگذارید. افزایش شارژ برای دوره‌های گذشته در برابر اعتراض ضعیف است.
- ماده ۲۳ آیین‌نامه بعضی هزینه‌ها را به نسبت مساحت و بعضی را مساوی تقسیم می‌کند؛ روش انتخابی را صریح بنویسید.
- تکلیف شارژ واحد خالی و تقسیم بر اساس نفر در قانون صریح نیست. رویه رایج، نیازمند تأیید حقوقدان.
- جریمه دیرکرد اعتبار حقوقی قطعی ندارد. اگر چنین بندی اضافه می‌کنید، با وکیل بررسی کنید.
- این نمونه آموزشی است و مشاوره حقوقی نیست. برای تصمیم‌های حساس متن نهایی را با وکیل بررسی کنید. توضیح کامل: hambon.ir/blog/building-assembly-resolution

این نمونه آموزشی است و مشاوره حقوقی نیست. توضیح کامل و نسخه به‌روز: hambon.ir/blog/building-assembly-resolution