

صورتحلیسه مجمع عمومی مالکان ساختمان

موضوع: تصویب تعمیرات اساسی و نحوه تأمین هزینه آن

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 ضرورت تعمیرات و برآورد هزینه
۲. تصویب انجام کار و انتخاب پیمانکار
۳. تعیین روش تقسیم هزینه و اقساط
۴. تعیین ناظر و گزارش پایان کار

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: شرح و ضرورت کار

انجام کار (شرح:) به دلیل تصویب شد.

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

مصوبه ۲: برآورد و پیمانکار

برآورد هزینه ریال (به حروف:) بر اساس پیشنهاد قیمت (پیوست) است.

□ کار به پیمانکار سپرده می‌شود.

□ هیئت‌مدیره از میان دست‌کم پیشنهاد، پیمانکار را انتخاب و قرارداد را به نام ساختمان امضا می‌کند.

اگر هزینه نهایی بیش از درصد از برآورد شود، ادامه کار نیازمند تصویب مجدد مجمع است.

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

مصوبه ۳: روش تقسیم هزینه

□ به نسبت مساحت اختصاصی همه واحدها

□ به‌طور مساوی بین همه واحدها

□ فقط بین واحدهایی که از این قسمت استفاده می‌کنند: (با موافقت مالکان همان واحدها، ماده ۲۶ آیین‌نامه)

این هزینه از نوع اساسی است و پرداخت آن بر عهده مالک واحد است.

شماره واحد	مساحت (متر مربع)	سهم (ریال)	سهم هر قسط (ریال)
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
جمع			

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

مصوبه ۴: اقساط و حساب

سهم هر واحد در قسط از تاریخ تا به حساب ساختمان به شماره واریز می‌شود. وجوه این شارژ ویژه فقط برای همین کار مصرف و جدا از شارژ جاری ثبت می‌شود. مازاد احتمالی: ☐ به مالکان برگردانده می‌شود ☐ به اندوخته منتقل می‌شود.

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

مصوبه ۵: نظارت و گزارش

آقای/خانم (و) به عنوان ناظر کار تعیین شدند. هیئت‌مدیره پس از پایان کار، گزارش هزینه نهایی را با اسناد به مالکان ارائه 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 امضا شده این صورتجلسه نزد مدیر نگهداری می‌شود (ماده ۱۲ آیین‌نامه) و نسخه اسکن شده آن در بایگانی ساختمان قرار می‌گیرد.
- این مصوبات طبق ماده ۱۳ آیین‌نامه برای همه مالکان لازم‌الاجراست.

پیوست‌ها

- فهرست حاضران و وکالت‌نامه‌ها
- پیشنهاد های قیمت و برآورد هزینه
- گزارش فنی یا عکس وضعیت موجود (در صورت وجود)

امضا

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

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

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

همین

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.
- تعمیر و نگهداری قسمت‌های مشترک هزینه مشترک است (ماده ۲۵ آیین‌نامه). تصمیم درباره اداره قسمت‌های مشترک با مالکان بیش از نصف مساحت است (ماده ۶ قانون).
- اگر کار فقط به بعضی واحدها مربوط است، تقسیم هزینه بین همان‌ها به موافقت مالکان آن واحدها نیاز دارد (ماده ۲۶).
- تغییر در نما و سازه حساس است؛ متن را با وکیل و مهندس ناظر بررسی کنید.
- هزینه اساسی معمولاً با مالک و هزینه جاری با ساکن است. رویه رایج، نیازمند تأیید حقوقدان.
- 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