



پکیج مکاتبه‌ای آمادگی آزمون کارشناس رسمی

ماده ۱۸۷ قوه قضائیه و دادگستری - (ویژه آزمون ۱۴۰۳)

رشته راه و ساختمان

جزوه پنجم

مسائل حقوقی و قانونی ساختمان

تهیه شده: **خانه عمران اشراق**

www.Shop-eng.ir

Tell: +۹۱۲۶۴۱۸۴۱۷

متناسب برای آزمون دوره ۱۴۰۳

فهرست موضوعی

- ۹..... قانون تملک آپارتمان ها
- ۱۲..... آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها با اصلاحات بعدی
- ۱۴..... شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان
- ۱۶..... آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک
- ۱۸..... تعاریف ملک و زمین
- ۲۳..... آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت
- ۲۵..... تفاوت و تفکیک ماهوی حق سرقفلی از حق کسب و پیشه یا تجارت
- ۲۸..... روش های اجرا پروژه
- ۳۲..... شرایط عمومی پیمان
- ۵۰..... دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان ها
- ۵۸..... مقررات ملی ساختمان و نظام مهندسی
- ۶۳..... قوانین شهرداری
- ۶۵..... تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف
- ۷۰..... گزیده ای از آئین دادرسی مدنی
- ۷۳..... تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری
- ۷۹..... قوانین مرتبط با کارشناس رسمی
- ۱۰۹..... تفکیک عملیات اجرایی ساختمان
- ۱۱۰..... قانون مسئولیت مدنی
- ۱۱۲..... تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی
- ۱۱۳..... تعارض در اسناد رسمی

فهرست تکمیلی و تفضیلی

| | |
|---------|--|
| ۹..... | قانون تملک آپارتمان ها |
| ۱۲..... | آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها با اصلاحات بعدی |
| ۱۲..... | فصل اول: قسمت های اختصاصی |
| ۱۲..... | فصل دوم: قسمت های مشترک |
| ۱۳..... | فصل دوم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا |
| ۱۴..... | شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان |
| ۱۶..... | آشنایی با تقسیمات ثبتی املاک |
| ۱۸..... | تعاریف ملک و زمین |
| ۱۸..... | بخش اول: عرصه و اعیان و وقفی |
| ۱۸..... | بخش دوم: انواع املاک |
| ۱۹..... | بخش سوم: تعریف انواع زمین |
| ۱۹..... | ۱- زمین موات |
| ۱۹..... | ۲- زمین بایر |
| ۱۹..... | ۳- زمین دایر |
| ۲۰..... | ۴- زمین مرتع |
| ۲۰..... | تجبر |
| ۲۰..... | بخش چهارم: معاملات اراضی |
| ۲۰..... | ۱- اراضی شهری |
| ۲۰..... | ۲- اراضی خارج از محدوده شهری |
| ۲۱..... | بخش پنجم: املاک مشاعی شش دانگ |
| ۲۲..... | بخش ششم: افراز |
| ۲۳..... | آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت |
| ۲۵..... | تفاوت و تفکیک ماهوی حق سرقفی از حق کسب و پیشه یا تجارت |
| ۲۵..... | سرقفلی |
| ۲۶..... | حق کسب و پیشه یا تجارت |
| ۲۸..... | روش های اجرا پروژه |
| ۲۸..... | ۱- پیمان مدیریت یا مدیریت پیمان |
| ۲۸..... | ۲- پیمان امانی |
| ۲۹..... | ۳- پیمان های دستمزدی |

| | |
|----|---|
| ۲۹ | ۴- پیمان‌های خاص (گلوبال)..... |
| ۲۹ | ۵- پیمان طرح و اجرا..... |
| ۳۰ | ۶- پیمان با تعیین پیمانکار عمومی..... |
| ۳۰ | ۷- پیمان کلید در دست یا B.O.T..... |
| ۳۰ | ۸- پیمان فاینانس (Finace)..... |
| ۳۲ | شرایط عمومی پیمان..... |
| ۳۲ | فصل اول: تعاریف و مفاهیم..... |
| ۳۲ | ماده ۱: پیمان..... |
| ۳۲ | ماده ۲: موافقتنامه..... |
| ۳۲ | ماده ۳: شرایط عمومی..... |
| ۳۲ | ماده ۴: شرایط خصوصی..... |
| ۳۳ | ماده ۵: برنامه زمانی اجرای کار..... |
| ۳۳ | ماده ۶: کارفرما..... |
| ۳۳ | ماده ۷: پیمانکار..... |
| ۳۳ | ماده ۸: مدیر طرح..... |
| ۳۳ | ماده ۹: مهندس مشاور، مهندس ناظر..... |
| ۳۴ | ماده ۱۰: رئیس کارگاه..... |
| ۳۴ | ماده ۱۱: پیمانکار جزء..... |
| ۳۴ | ماده ۱۲: کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه..... |
| ۳۴ | ماده ۱۳: مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین‌آلات و ابزار، تأسیسات و ساختمان‌های موقت، وسایل..... |
| | ماده ۱۴: برآورد هزینه اجرای کار، مبلغ پیمان، مبلغ اولیه پیمان، مبلغ نهایی پیمان، ضریب پیمان، نرخ پیمان، مدت پیمان، مدت اولیه پیمان، متوسط کارکرد فرضی ماهانه..... |
| ۳۵ | ماده ۱۵: روز، ماه، تاریخ‌ها، مفرد و جمع، عنوان‌ها..... |
| ۳۶ | فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار..... |
| ۳۶ | ماده ۱۶: تأییدات پیمانکار..... |
| ۳۶ | ماده ۱۷: کارکنان..... |
| ۳۷ | ماده ۱۸: مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه..... |
| ۳۷ | ماده ۱۹: کنترل نقاط نشانه، پیاده کردن نقشه‌ها، اندازه‌گیری‌ها..... |
| ۳۸ | ماده ۲۰: تجهیز کارگاه، تدارک مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات..... |
| ۳۸ | ماده ۲۱: حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مراقبت‌های لازم..... |
| ۳۸ | ماده ۲۲: ترتیب گردش مدارک، نقشه‌ها و ابلاغ دستور کارها..... |
| ۳۹ | ماده ۲۳: حفاظت تأسیسات زیربنایی و تغییر وضع آن‌ها..... |
| ۳۹ | ماده ۲۴: واگذاری، پیمانکاران جزء..... |
| ۳۹ | ماده ۲۵: اجرای کار در شب..... |
| ۳۹ | ماده ۲۶: آثار تاریخی و اشیای عتیقه..... |
| ۴۰ | ماده ۲۷: اقامتگاه قانونی..... |

فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما ۴۰

- ماده ۲۸: تحویل کارگاه ۴۰
ماده ۲۹: تغییر مقادیر کار، قیمت‌های جدید، تعدیل نرخ پیمان ۴۰
ماده ۳۰: تغییر مدت پیمان ۴۰
ماده ۳۱: مدیریت اجرا ۴۱
ماده ۳۲: نظارت بر اجرای کار ۴۱
ماده ۳۳: مهندس ناظر ۴۲

فصل چهارم: تضمین، پرداخت، تحویل کار ۴۲

- ماده ۳۴: تضمین انجام تعهدات ۴۲
ماده ۳۵: تضمین حسن انجام کار ۴۲
ماده ۳۶: پیش‌پرداخت ۴۲
ماده ۳۷: پرداخت‌ها ۴۳
ماده ۳۸: پرداخت‌های ارزی ۴۳
ماده ۳۹: تحویل موقت ۴۳
ماده ۴۰: صورت‌وضعیت قطعی ۴۵
ماده ۴۱: تحویل قطعی ۴۵
ماده ۴۲: مسئولیت‌های دوره تضمین ۴۵

فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل اختلاف ۴۶

- ماده ۴۳: بروز حوادث قهری ۴۶
ماده ۴۴: ممنوعیت قانونی ۴۶
ماده ۴۵: حقوق انحصاری ثبت شده ۴۶
ماده ۴۶: موارد فسخ پیمان ۴۶
ماده ۴۷: اقدامات فسخ پیمان ۴۷
ماده ۴۸: خاتمه پیمان ۴۸
ماده ۴۹: تعلیق ۴۸
ماده ۵۰: هزینه تسریع کار، خسارت تأخیر کار ۴۸
ماده ۵۱: صورت‌حساب نهایی ۴۸
ماده ۵۲: تسویه حساب ۴۹
ماده ۵۳: حل اختلاف ۴۹
ماده ۵۴: قوانین و مقررات حاکم بر پیمان ۴۹

دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان‌ها ۵۰

۱- تعاریف ۵۰

- ۱-۱- دوره ۵۰
۱-۲- شاخص ۵۰
۱-۳- دوره پایه ۵۰
۱-۴- فهرست بها ۵۰

- ۵۰ ۱-۵- شاخص گروهی (فصلی)
- ۵۰ ۱-۶- شاخص رشته‌ای
- ۵۱ ۱-۷- شاخص کلی
- ۵۱ ۱-۸- شاخص مبنای پیمان
- ۵۱ ۱-۹- شاخص دوره انجام کار
- ۵۱ ۱-۱۰- کارکرد دوره
- ۵۱ ۱-۱۱- ضریب تعدیل
- ۵۱ ۱-۱۲- کارهای جدید
- ۵۲ ۱-۱۳- تأخیر مجاز
- ۵۲ ۱-۱۴- تأخیر غیرمجاز
- ۵۲ ۱-۱۵- مدت پیمان
- ۵۲ ۱-۱۶- مبلغ کارکرد صورت وضعیت
- ۲- انتخاب نوع شاخص برای محاسبه تعدیل ۵۲**
- ۵۲ ۲-۱- پیمان‌هایی که بر اساس قیمت‌های واحد پایه منعقد شده‌اند
- ۵۴ ۲-۲- پیمان‌هایی که فهرست‌بهای واحد پایه برای آن‌ها ابلاغ نشده است
- ۳- تعدیل بخشی ارزی ۵۴**
- ۴- شاخص تعدیل کارکرد در دوره تأخیر ۵۴**
- ۵۴ ۴-۱- تأخیر مجاز
- ۵۴ ۴-۲- تأخیر غیرمجاز
- ۵۴ ۴-۳- شاخص علی‌الحساب برای دوران تأخیر
- ۵- محاسبه تعدیل صورت وضعیت‌ها ۵۵**
- ۵۵ ۵-۱- محاسبه تعدیل هر صورت وضعیت
- ۵۵ ۵-۲- تعدیل مبلغ مابه‌التفاوت بین آخرین صورت وضعیت موقت و قطعی
- ۵۵ ۵-۳- گرد کردن ضریب تعدیل
- ۵۶ ۶- تعدیل پیمان‌هایی که خاتمه می‌یابند
- ۵۶ ۷- تعدیل پیمان‌هایی که فسخ می‌شوند
- ۵۶ ۸- تغییر ضریب ۹۵+ در رابطه ضریب تعدیل
- ۵۶ ۹- مبنای محاسبه تعدیل و نحوه ارائه آن
- ۵۸- مقررات ملی ساختمان و نظام مهندسی ۵۸**
- ۵۸ مقررات ملی ساختمان
- ۵۸ شهرداری و مرجع صدور پروانه
- ۵۸ مجری و اجرا
- ۵۹ ناظر و نظارت
- ۶۰ ناظر مقیم
- ۶۰ طرح و ساخت

| | |
|----|---|
| ۶۰ | شناسنامه فنی و ملکی ساختمان |
| ۶۱ | گروه‌بندی ساختمان (نظام‌مهندسی) |
| ۶۳ | قوانین شهرداری |
| ۶۳ | محاسبه زیربنا و تراکم و پیش‌آمدگی‌ها در داخل فضای باز |
| ۶۳ | صورت‌جلسات تفکیکی و پایان کار |
| ۶۴ | گواهی عدم خلاف |
| ۶۴ | ارزیابی املاک |
| ۶۵ | تنظیم اسناد اجاره و پذیره املاک و اراضی وقف |
| ۶۵ | مقدمه |
| ۶۵ | اجاره |
| ۶۵ | الف- شرایط عام عقد قرارداد اجاره |
| ۶۵ | ب- شرایط ویژه در عقد قرارداد اجاره موقوفه |
| ۶۶ | ج- آیین نامه نحوه محاسبه اجاره املاک موقوفه: |
| ۶۷ | پذیره |
| ۶۷ | الف) پذیره ابتدایی |
| ۶۷ | ب) پذیره انتقال |
| ۶۷ | ج) پذیره اهدایی |
| ۶۸ | مواد قانونی نحوه محاسبه پذیره |
| ۷۰ | گزیده ای از آئین دادرسی مدنی |
| ۷۰ | رجوع به کارشناس |
| ۷۳ | تعرفه دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری |
| ۷۳ | بخش اول: کلیات |
| ۷۳ | ماده ۱ |
| ۷۳ | ماده ۲ |
| ۷۴ | ماده ۳ |
| ۷۴ | ماده ۴ |
| ۷۴ | ماده ۵ |
| ۷۴ | ماده ۶ |
| ۷۵ | ماده ۷ |
| ۷۵ | ماده ۸ |
| ۷۵ | ماده ۹ |
| ۷۵ | ماده ۱۰ |
| ۷۵ | ماده ۱۱ |
| ۷۷ | ماده ۱۲ |

| | |
|-----------------|--|
| ۱۳ | ماده ۱۳ |
| ۱۴ | ماده ۱۴ |
| ۷۷ | رشته راه و ساختمان |
| ۳۳ | ماده ۳۳ |
| ۳۴ | ماده ۳۴ |
| ۳۵ | ماده ۳۵ |
| ۳۶ | ماده ۳۶ |
| ۳۷ | ماده ۳۷ |
| ۳۸ | ماده ۳۸ |
| ۷۹ | قوانین مرتبط با کارشناس رسمی |
| ۱۳۸۱/۱/۱۸ | قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب |
| ۹۳ | خلاصه ای از قانون آیین دادرسی مدنی |
| ۱۸۷ | آیین نامه اجرایی ماده |
| ۱۰۶ | گزیده ای از آیین دادرسی کیفری |
| ۱۰۹ | تفکیک عملیات اجرایی ساختمان |
| ۱۱۰ | قانون مسئولیت مدنی |
| ۱۱۲ | تعیین اجاره بهای آپارتمان های مسکونی |
| ۱۱۲ | تعیین اجاره بهای ویلاهای مسکونی |
| ۱۱۳ | تعارض در اسناد رسمی |

قانون تملک آپارتمان‌ها

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 به‌طور 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 غیرقابل 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 به‌جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا 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 بر اساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد، محاسبه می‌شود.

تبصره ۳- چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به‌گونه‌ای 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 به‌موجب 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.

ماده ۷ - هرگاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها مکلف‌اند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی 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 هیچ‌یک 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 سهیم 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 به پردازد مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت‌های مشترک و به‌طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هرچند آن مالک از استفاده از آنچه مخارج برای آن است صرف نظر 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.

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 موردا اجرا به گذارد. 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 بر اساس 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 انجام‌شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را به‌اضافه اجوریکه برای مسکن اجاری ایشان پرداخت‌شده 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.

ماده ۱۴ - مدیر یا مدیران مکلف‌اند تمام بنا را به‌عنوان یک واحد در مقابل آتش‌سوزی بیمه نمایند. سهم هر یک از مالکان به‌تناسب سطح زیربنای اختصاصی آن‌ها وسیله مدیر یا مدیران تعیین و از شرکاء اخذ و به بیمه‌گر پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اقدام و بروز آتش‌سوزی مدیر یا مدیران مسؤول جبران خسارات وارده می‌باشند.

ماده ۱۵ - ثبت اساسنامه موضوع این قانون الزامی نیست.

آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها با اصلاحات بعدی

فصل اول: قسمت های اختصاصی

ماده ۱ - قسمت هایی از بنا، اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲ - علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ ها و پارک های متعلقه برای مالکیت قسمت های اختصاصی نیز باید بطور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود طبقه، شماره، مساحت قسمت های وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

فصل دوم: قسمت های مشترک

ماده ۳ - قسمت هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آن ها که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمت های مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آن ها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیای دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت های مشترک ممنوع است.

قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکای ملک است، هر چند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت ها عبور نماید.

ماده ۴ - قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارت است از:

الف - زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب - تأسیسات قسمت های 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، چاه های فاضلاب، لوله ها از قبیل (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری) گذرگاه های زباله و محل جمع آوری 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 راه‌پله از قبیل وسایل تأمین‌کننده روشنایی، تلفن و وسایل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آن‌ها به‌استثنای 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.

فصل دوم: حفظ و نگاهداری تعمیر بنا

ماده ۲۶ - در صورتی که بین شرکاء توافق شده باشد که هزینه‌های نگاهداری یک قسمت از بنا یا هزینه نگاهداری 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 به‌منظور تأمین هزینه‌های ضروری و فوری، وجوهی به‌عنوان تنخواه‌گردان از شرکاء دریافت دارند.

شیوه‌نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان

۱- کلیه نقشه‌های تهیه‌شده بایستی علاوه بر نسخه چاپ‌شده کاغذی، به صورت فایل رقومی ترسیمی در نرم‌افزارهای Autocad از ویرایش ۲۰۰۴ به بالا یا Microstation و منطبق با نرم‌افزارهای واسط سازمان ثبت تهیه و ارسال گردد.

۲- در عنوان نقشه حداقل موارد ذیل باید ذکر گردد.

(۱-۱) مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری

(۱-۲) مشخصات مالک و یا مالکین

(۱-۳) مشخصات تهیه و ترسیم‌کننده نقشه

۳- موقعیت ملک بر روی نقشه‌های ۱/۲۰۰۰ جانمایی و تعیین گردد در صورت نبود نقشه‌های، نقشه عرصه ملک در سیستم مختصات UTM بر مبنای بیضوی WGS84 تهیه و ارائه گردد.

۴- نقشه‌ها بایستی در هر ۲ قالب ذیل تهیه و ارائه گردد:

۴-۱ ترسیم نقشه مطابق خروجی برنامه واسط، چاپ و گواهی آن

۴-۲ ترسیم نقشه در محیط نرم‌افزارهای واسط سازمان ثبت جهت ذخیره در بانک جامع املاک و تهیه صورت‌مجلس تفکیکی

تذکر: نقشه‌های مذکور در لایه‌های تعریف‌شده نرم‌افزار واسط با قابلیت انطباق ترسیم و نقشه عرصه و نقشه‌های هر طبقه در فایل‌های جداگانه ارائه گردد.

۵- نقشه‌های تفکیکی باستناد گواهی پایان کار صادره شهرداری و با رعایت محدوده سند مالکیت تهیه و در صورت مغایرت محل با گواهی پایان کار یا عدم مطابقت طول ابعاد و مساحت موجود عرصه و عرض گذر یا سند مالکیت، جزئیات مغایرت یا عدم تطابق در قسمت توضیحات نقشه ذکر و گواهی گردد.

۶- لازم است کلیه مفروضات اعم از واحدهای تفکیکی، پارکینگ‌ها و انباری‌ها با هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره‌گذاری شود:

۱-۶ کلیه قسمت‌های اختصاصی به‌غیراز انباری و پارکینگ مانند آپارتمان‌ها با هر نوع کاربری و واحدهای تجاری و یا دارای عناوین خاص مانند کارگاه، آرایشگاه، هنرکده و... به‌عنوان قطعه تفکیکی محسوب و شماره قطعه تخصیص داده‌شده از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتیب طبقات از پایین‌ترین طبقه به بالاترین طبقه ختم گردد.

۲-۶ برای منضعات قطعات تفکیکی مانند انباری‌ها و پارکینگ‌ها شماره یک از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتیب از بالاترین طبقه به پایین‌ترین طبقه به‌صورت مجزا صورت پذیرد در مورد جهت شماره‌گذاری بلوک‌های ساختمانی نیز ملاک، روش فوق می‌باشد.

۷- کلیه صفحات نقشه‌ها علاوه بر مهر و امضاء تهیه‌کننده ذیصلاح قانونی باید دارای اثرانگشت و امضای مالک و یا کلیه مالکین و یا قائم‌مقام قانونی آن‌ها به‌عنوان ارائه‌کننده نقشه‌ها بوده و به همراه لوح فشرده فایل‌های رقومی مربوط در لفافه یا پاکت در بسته ممه‌ور به مهر تهیه‌کننده نقشه ارائه گردد.

شرایط عمومی پیمان

شرایط عمومی پیمان و شرایط خصوصی پیمان (نشریه ۴۳۱۱) بر اساس بخشنامه شماره 102.108854.842 در تاریخ ۷۸,۳,۳ به دستگاه‌های اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران ابلاغ گردید. این موافقتنامه (شرایط عمومی و شرایط خصوص پیمان و مقررات آن‌ها) به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه، آیین‌نامه اجرایی آن و نظام فنی و اجرایی طرح‌های عمرانی کشور (مصوبه ۲۴۵۲۵/ت ۱۳۸۹۸ هـ. مورخ ۷۵,۴,۴ هیات وزیران) از نوع گروه اول (لازم‌الاجرا) به شمار می‌رود و می‌بایست برای انعقاد پیمان‌ها مورد استفاده قرار گیرد. در مواردی که این مجموعه، به‌طور کامل پاسخگوی نیاز کار نباشد، دستگاه اجرایی تغییرات مورد نظر خود را به سازمان برنامه و بودجه پیشنهاد می‌نماید تا پس از تأیید معاونت راهبردی ریاست جمهوری (سازمان برنامه و بودجه) به مورد اجرا گذاشته شود.

لازم به ذکر است طی این بخشنامه پیمان‌های حمل و نقل، پیمان‌های خرید مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات و پیمان‌های تهیه و نصب تجهیزات صنعتی که بیشتر از ۷۵ درصد برآورد هزینه آن‌ها مربوط به تهیه تجهیزات و ماشین‌آلات است، مشمول این بخشنامه (شرایط عمومی پیمان و شرایط خصوصی پیمان) نیست.

پیمان، مجموعه اسناد و مدارکی است که در ماده ۲ موافقتنامه پیمان، درج شده است.

فصل اول: تعاریف و مفاهیم

ماده ۱: پیمان

پیمان، مجموعه اسناد و مدارکی است که در ماده ۲ موافقتنامه پیمان، درج شده است.

ماده ۲: موافقتنامه

موافقتنامه، سندی است که مشخصات اصلی پیمان، مانند مشخصات دو طرف، موضوع، مبلغ و مدت پیمان، در آن بیان شده است.

ماده ۳: شرایط عمومی

شرایط عمومی، مفاد همین متن است که شرایط عمومی حاکم بر پیمان را تعیین می‌کند.

ماده ۴: شرایط خصوصی

شرایط خصوصی، شرایط خاصی است که به منظور تکمیل شرایط عمومی، برای این پیمان، با توجه به وضعیت و ماهیت آن، تنظیم شده است. موارد درج شده در شرایط خصوصی، هیچ گاه نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند.

ماده ۵: برنامه زمانی اجرای کار

الف) برنامه زمانی کلی: برنامه ای است که در آن، زمان بندی کلی کارهای مورد پیمان بر حسب ماه، منعکس گشته و در اسناد و مدارک پیمان درج شده است.

ب) برنامه زمانی تفصیلی: برنامه ای است که زمان بندی فعالیت های مختلف کارهای موضوع پیمان، به تفصیل و در چارچوب برنامه زمانی کلی، در آن آمده است.

ماده ۶: کارفرما

کارفرما، شخص حقوقی است که یک سوی امضاکننده پیمان است و عملیات موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک پیمان، به پیمانکار واگذار کرده است. نمایندگان و جانشین های قانونی کارفرما، در حکم کارفرما می باشند.

ماده ۷: پیمانکار

پیمانکار، شخص حقوقی یا حقیقی است که سوی دیگر امضاکننده پیمان است و اجرای موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک پیمان، به عهده گرفته است. نمایندگان و جانشین های قانونی پیمانکار، در حکم پیمانکار می باشند.

ماده ۸: مدیر طرح

مدیر طرح، شخص حقوقی است که به منظور مدیریت اجرای کار، در چارچوب اختیارات تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان، از سوی کارفرما به پیمانکار معرفی می شود.

ماده ۹: مهندس مشاور، مهندس ناظر

الف) مهندس مشاور، شخص حقوقی یا حقیقی است برای نظارت بر اجرای کار، در چارچوب اختیارات تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان، از سوی کارفرما به پیمانکار معرفی می شود.

ب) مهندس ناظر، نماینده مقیم مهندس مشاور در کارگاه است و در چارچوب اختیارات تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان به پیمانکار معرفی می شود.

ماده ۱۰: رئیس کارگاه

رئیس کارگاه، شخصی حقیقی دارای تخصص و تجربه لازم است که پیمانکار، او را به مهندس مشاور معرفی می‌کند تا اجرای موضوع پیمان در کارگاه را سرپرستی کند.

ماده ۱۱: پیمانکار جزء

پیمانکار جزء، شخصی حقیقی یا حقوقی است که تخصص در انجام کارهای اجرایی را دارد و پیمانکار برای اجرای بخشی از عملیات موضوع پیمان، با او قرارداد می‌بندد.

ماده ۱۲: کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه

الف) کار، عبارت است از مجموعه عملیات، خدمات یا اقدامات موردنیاز، برای آغاز کردن، انجام و پایان دادن عملیات موضوع پیمان و شامل کارهای دائمی است که باقی خواهد ماند و به‌عنوان موضوع پیمان تحویل کارفرما می‌گردد و کارهای موقتی است که به‌منظور اجرا و نگهداری موضوع پیمان انجام می‌شود.

ب) کارگاه، محل یا محل‌هایی است که عملیات موضوع پیمان در آن اجرامی‌شود یا به‌منظور اجرای پیمان، با اجازه کارفرما از آن استفاده می‌کنند. کارگاه‌ها یا کارخانه‌های تولیدی خارج از محل‌ها و زمین‌های تحویلی کارفرما که به‌منظور ساخت تجهیزات یا قطعاتی که در کار نصب خواهد شد مورد استفاده قرار می‌گیرد، جزو کارگاه به‌شمار نمی‌آید.

ج) تجهیز کارگاه، عبارت از عملیات، اقدام‌ها و تدارکاتی است که باید به‌صورت موقت برای دوره اجرا انجام شود تا آغاز کردن و انجام دادن عملیات موضوع پیمان، طبق اسناد و مدارک پیمان، میسر شود.

د) برچیدن کارگاه، عبارت از جمع‌آوری مصالح، تجهیزات، تأسیسات و ساختمان‌های موقت، خارج کردن مواد زاید، مصالح، تجهیزات، ماشین‌آلات و دیگر تدارکات پیمانکار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل‌های تحویلی کارفرما می‌باشد.

ماده ۱۳: مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین‌آلات و ابزار،

تأسیسات و ساختمان‌های موقت، وسایل

الف) مصالح، عبارت از مواد، اجناس و کالاهایی است که در عملیات موضوع پیمان مصرف یا نصب‌شده و در کار باقی می‌ماند.

ب) تجهیزات، عبارت از دستگاه‌ها و ماشین‌آلاتی است که در عملیات موضوع پیمان نصب‌شده و در کار باقی می‌ماند.

ج) مصالح و تجهیزات پای کار، عبارت از مصالح و تجهیزاتی است که پیمانکار، با توجه به اسناد و مدارک پیمان برای اجرای موضوع پیمان، تهیه کرده و در محل یا محل‌هایی از کارگاه که در طرح جانمایی تجهیز کارگاه به‌عنوان انبار کارگاه یا محل انباشت مصالح تعیین گردیده است، نگهداری و حفاظت می‌کند. مصالح و تجهیزات موجود در محل مصرف یا نصب نیز مصالح و تجهیزات پای کار نامیده می‌شود.

د) ماشین‌آلات و ابزار، عبارت از دستگاه‌ها، تجهیزات، ماشین‌آلات و به‌طور کلی، ابزارهای اجرای کار است که به‌منظور اجرای موضوع پیمان به‌صورت موقت به کار گرفته می‌شود. ماشین‌آلات و ابزار را ممکن است ماشین‌آلات نیز بنامند.

ه) تأسیسات و ساختمان‌های موقت، عبارت از انواع ساختمان‌ها، محوطه‌سازی‌ها، انبارها، تأسیسات آب، برق، سوخت و مخابرات، شالوده دستگاه‌ها و به‌طور کلی، تأسیسات و بناهایی است که به‌صورت موقت، برای دوره اجرا تأمین شده و جزو کارهای تجهیز کارگاه به شمار می‌رود.

و) وسایل، عبارت از اثاثیه اداری، مسکونی، آشپزخانه و دیگر لوازم موردنیازی است که برای دوره اجرا تأمین شده و جزو تجهیز کارگاه منظور می‌شود.

ماده ۱۴: برآورد هزینه اجرای کار، مبلغ پیمان، مبلغ اولیه پیمان، مبلغ نهایی پیمان، ضریب پیمان، نرخ پیمان، مدت پیمان، مدت اولیه پیمان، متوسط کارکرد فرضی ماهانه

الف) برآورد هزینه اجرای کار، مبلغی که به‌عنوان هزینه اجرای موضوع پیمان، به‌وسیله کارفرما محاسبه و اعلام شده است.

ب) مبلغ پیمان، مبلغ درج شده در ماده ۳ موافقتنامه با احتساب مبلغ ناشی تغییر مقادیر کار و قیمت جدید است. مبلغ پیمان هنگام مبادله پیمان، همان مبلغ درج شده در ماده ۳ موافقتنامه است که مبلغ اولیه پیمان نامیده می‌شود.

ج) مبلغ نهایی پیمان، مبلغ درج شده در ماده ۳ موافقتنامه و تغییرات احتمالی است که بر اساس اسناد و مدارک پیمان، در آن ایجاد می‌شود.

د) ضریب پیمان، حاصل تقسیم مبلغ اولیه پیمان به مبلغ برآورد هزینه اجرای کار است.

ه) نرخ پیمان، در مورد هر یک از اقلام کار، عبارت از بهای واحد آن قلم کار در فهرست‌بهای منضم به پیمان با اعمال ضریب پیمان و ضریب‌های پیش‌بینی شده در فهرست‌بها و مقادیر کار است. در پیمان‌های یکه مشمول تعدیل آحاد بها هستند، نرخ پیمان، نرخ محاسبه شده به روش پیش گفته، پس از اعمال تعدیل آحاد بها، می‌باشد.

و) متوسط کارکرد فرضی ماهانه، عبارت از حاصل تقسیم مبلغ اولیه پیمان به مدت اولیه پیمان است.

قوانین مرتبط با کارشناس رسمی

قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸

ماده ۱- کانون های کارشناسان رسمی دادگستری در مراکز استانها که مطابق این قانون تشکیل می گردند به عنوان «کانون استان» شناخته می شوند و دارای شخصیت حقوقی مستقل غیردولتی، غیرانتفاعی و غیرسیاسی می باشند.

ماده ۲- کانون استان در مراکز استانها با وجود حداقل سی نفر کارشناس رسمی مقیم تشکیل می گردد و تا وقتی که در مراکز استانی کانون مستقل تشکیل نگردیده است، کارشناسان رسمی آن استان عضو نزدیک ترین کانون به آن استان خواهند بود.

ماده ۳- شورای عالی کارشناسان متشکل از هجده نفر عضو به انتخاب کارشناسان کل کشور به تناسب تعداد کارشناسان عضو هر کانون در تهران تشکیل می گردد. اعضاء شورای عالی کارشناسان باید دارای شرائط موضوع ماده (۱۵) این قانون باشند و نحوه انتخاب آنان براساس آیین نامه این قانون خواهد بود.

تبصره ۱- مدت عضویت در شورای عالی کارشناسان چهارسال می باشد و انتخاب مجدد برای یک دوره دیگر بلامانع است.

تبصره ۲- منتخبین موضوع این ماده از بین خود یک نفر به عنوان رئیس، یک نفر نایب رئیس، یک نفر خزانه دار، یک نفر کارپرداز، دو نفر منشی و دو نفر بازرس با اکثریت آراء انتخاب می نمایند.

شورای مذکور تا انتخاب اعضاء جدید کماکان عهده دار وظائف مقرر می باشند.

ماده ۴- اهداف هر کانون به شرح زیر است:

الف - ایجاد زمینه لازم برای تشکل و جذب نیروهای متخصص و متعهد به منظور ارائه خدمات کارشناسی و تلاش در جهت تأمین و تعمیم عدالت در امور مربوطه.

ب - فراهم آوردن موجبات تعالی علمی و تجربی کارشناسان عضو.

ج - تنظیم و اداره امور کارشناسان عضو در کارهای مربوط به کارشناسی در حدود مقررات.

د - نظارت مستمر بر نحوه عمل و رفتار کارشناسان عضو جهت حصول اطمینان از حسن جریان امور کارشناسی.

ه - ایجاد ارتباط و مبادله اطلاعات تخصصی و فنی بین کارشناسان عضو از طریق شورای عالی کارشناسان با مؤسسات مشابه در سایر کشورها با رعایت مقررات موضوعه.

ماده ۵ - ارکان هر کانون به شرح زیر است:

الف - مجمع عمومی؛

ب - هیأت مدیره؛

ج - بازرسان؛

د - دادسرا و دادگاه انتظامی.

ماده ۶ - مجامع عمومی - عادی و فوق العاده - هر کانون از کارشناسان رسمی عضو آن کانون که پروانه کارشناسی آنان دارای اعتبار بوده و در حال تعلیق نباشند به شرح ذیل تشکیل می شوند:

الف - مجمع عمومی عادی سالانه در سه ماه اول هر سال به دعوت هیأت مدیره تشکیل و با حضور نصف به علاوه یک کارشناسان رسمی عضو کانون رسمیت خواهد یافت. در صورتی که در جلسه اول نصاب مزبور حاصل نشود به دعوت هیأت مدیره، جلسه تجدید و با حضور حداقل یک سوم اعضاء رسمیت خواهد یافت و تصمیمات مجمع با اکثریت آراء اعضاء حاضر در جلسه معتبر خواهد بود.

ب - مجمع عمومی عادی یا فوق العاده دارای هیأت رئیسه ای مرکب از یک نفر رئیس و دونفر منشی خواهد بود که از بین اعضاء حاضر در جلسه مجمع و توسط اعضاء یاد شده تعیین می شوند. برای نظارت در اخذ رأی و قرائت آراء پنج نفر به عنوان هیأت نظارت از بین اعضاء حاضر در مجمع توسط مجمع انتخاب خواهند شد.

تبصره ۱ - در صورت عدم دعوت هیأت مدیره برای تشکیل مجمع عمومی عادی در موعد مقرر، جلسه مجمع عمومی فوق العاده به دعوت بازرسان هر کانون یا یک دهم کارشناسان رسمی عضو در کانون و یا یک پنجم کارشناسان رسمی عضو در کانونهای دیگر تشکیل خواهد شد.

تبصره ۲ - نحوه تشکیل و اداره جلسات مجامع عمومی عادی و فوق العاده، چگونگی نظارت بر انتخابات توسط هیأت نظارت، شیوه برگزاری انتخابات اعضاء هیأت مدیره و بازرسان و دادستان انتظامی در آیین نامه اجرائی این قانون مشخص خواهد شد.

ماده ۷ - وظائف و اختیارات شورای عالی کارشناسان به قرار زیر است:

الف - اقدامات لازم برای ارتقاء سطح خدمات کارشناسی در سراسر کشور از طریق سیاست‌گذاری، برگزاری دوره‌های آموزشی، بازآموزی، گردهمایی، هم‌اندیشی و همچنین برگزاری آزمون سالیانه براساس نیاز مناطق کشور و تدوین مقررات مربوط به رشته‌ها و گروه‌های مختلف کارشناسی.

ب - تدوین مقررات و ضوابط صلاحیت علمی و فنی متقاضیان کارشناسی و نیز ضوابط ارتقاء صلاحیت عملی، جغرافیایی و نقل و انتقال کارشناسان رسمی برابر مقررات این قانون.

ج - تدوین نظامنامه‌های مربوط به تشکیل و شرح وظائف کمیسیونهای مشورتی علمی و فنی و سایر کمیسیونهای خاص.

د - تعیین تعرفه عضویت و پیشنهاد حق الزحمه کارشناسی جهت ارائه به مراجع ذی‌ربط.

ه - بررسی و تصویب یا رد پیشنهادات کانونها در محدوده ضوابط و مقررات.

و - تدوین و تصویب نظامنامه‌های مالی، معاملاتی و استخدامی کانونها.

ز - تدوین و بازنگری در ضوابط و روش‌های کارشناسی و اظهارنظر درخصوص استعلامات و ارائه رویه واحد در امور کارشناسان.

ح - نظارت بر حسن انجام انتخابات کانونها در حوزه‌های انتخابات استانی با رعایت مقررات مربوطه.

ط - نظارت بر اجراء مقررات توسط ارکان هر کانون و اعلام تخلفات آنان به مراجع ذی‌ربط.

ی - تعیین نماینده جهت شرکت در مجامع بین‌المللی و مجامع داخلی از قبیل قانونگذاری، اجرائی و قضائی.

ک - صدور احکام انتصاب اعضاء هیأت‌مدیره، رؤسا و دادستانهای انتظامی هر کانون.

ل - انجام سایر وظائف مقرر در قوانین و مقررات.

تبصره ۱- نحوه تشکیل جلسات و اتخاذ تصمیم طبق آیین‌نامه اجرائی این قانون می‌باشد.

تبصره ۲- تصمیمات شورای عالی کارشناسان در حدود مقررات این قانون برای کلیه کانون‌های کشور لازم الاجراء می‌باشد.

تبصره ۳- شورای عالی کارشناسان می‌تواند با توجه به شرایط، قسمتی از اختیارات خود را به کمیسیونهای وابسته و یا کانون‌های مستقل استان مربوط تفویض نماید.

ماده ۸- وظائف و اختیارات مجمع عمومی عادی به شرح زیر است:

الف - بررسی گزارش سالیانه عملکرد کانون و اتخاذ تصمیم درباره آن پس از استماع گزارش بازرسان.

ب - بررسی و تصویب صورتهای مالی سالیانه کانون پس از استماع گزارش بازرسان.

ج - بررسی و تصویب خط مشی و برنامه و بودجه سال آینده کانون به پیشنهاد هیأت مدیره.

د - رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به سایر موارد پیشنهادی که در محدوده وظائف کانون توسط هیأت مدیره در دستور جلسه قرار گیرد.

ه - تصویب اخذ وام و اعتبار برای کانون به پیشنهاد هیأت مدیره.

و - گزارش عملکرد و صورت های مالی سالانه پس از تصویب مجامع عمومی، توسط هیأت مدیره هر کانون برای شورای عالی کارشناسان ارسال خواهد شد.

ز - انتخاب اعضاء هیأت مدیره و بازرسان و دادستان انتظامی کانون.

تبصره - در مواردی که به علت سلب شرائط یا فوت یا بیماری های صعب العلاج که ادامه فعالیت را به مدت معتدبیهی غیرممکن می سازد یا استعفاء تعدادی از اعضاء هیأت مدیره یا دادستان و یا بازرسان، حسب مورد تعداد اعضاء هیأت مدیره به حدنصاب لازم نرسد و یا انجام وظائف دادستان و یا بازرسان متوقف گردد، برای تکمیل اعضاء هیأت مدیره و جایگزین کردن دادستان و بازرسان توسط مجمع عمومی فوق العاده انتخابات به عمل خواهد آمد که به ترتیب و حسب مورد با دعوت رئیس هیأت مدیره کانون مربوط و یا دو نفر از اعضاء هیأت مدیره و یا بازرسان تشکیل می گردد. سایر موارد تشکیل مجمع عمومی فوق العاده با رعایت دیگر مقررات این قانون بنا به تشخیص هیأت مدیره کانون مربوط صورت خواهد گرفت.

ماده ۹- اعضاء هیأت مدیره، بازرسان و دادستان انتظامی از بین کارشناسان رسمی عضو کانون مربوط که دارای پروانه کارشناسی رسمی معتبر بوده و در حال تعلیق نباشند انتخاب می گردند. اشخاص یاد شده علاوه بر دارا بودن شرائط مذکور در ماده (۱۵) این قانون باید دارای شرائط زیر نیز باشند:

الف - حداقل سه سال سابقه کارشناسی رسمی.

ب - مدرک تحصیلی لیسانس یا بالاتر.