

دستورالعمل پیش فروش هتل  
آپارتمان، سرویس آپارتمان، سرویس  
ویلا موضوع تصویبنامه شماره  
۳۸۵۷/ت/۴۴۱۷۵ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴  
وزیران کمیسیون اقتصاد دولت

پیوست شماره ۱: تصویبنامه شماره ۳۸۵۷/  
ت/۴۴۱۷۵ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴  
وزیران عضو کمیسیون اقتصاد

پیوست شماره ۲: قانون پیش فروش ساختمان

پیوست شماره ۳: قانون تملک آپارتمانها

پیوست شماره ۴: آییننامه اجرایی قانون تملک  
آپارتمانها

### مقدمه:

مراکز خود پذیرایی شامل هتل آپارتمان، سرویس ویلا و سرویس آپارتمان، به آن دسته از واحدهای گردشگری گفته می‌شود که بر اساس تصویب نامه شماره ۳۸۵۷/ت ۴۴۱۷۵ ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴ وزیران عضو کمیسیون اقتصاد دولت با رعایت مفاد «آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۳ هیأت وزیران (با اصلاحات بعدی) از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجوز دریافت کرده‌اند. در تدوین این دستورالعمل قوانین و مقررات جاری مرتبط مد نظر قرار گرفته و دستورالعمل حاضر متکی بر قوانین و آیین‌نامه‌های مندرج در این دستورالعمل می‌باشد.

اینگونه واحدها، کاربری گردشگری داشته و تغییر آن بدون اخذ موافقت کتبی از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، ممنوع و رعایت این دستورالعمل در ایجاد، پیش فروش و واگذاری، بهره‌برداری و اداره و نظارت بر این نوع تأسیسات گردشگری الزامی می‌باشد.

### فصل اول: تعاریف

ماده (۱) اصطلاحات و عبارات به کار برده شده در این دستورالعمل دارای معانی زیر است:

**الف) سازمان:** سازمان میراث فرهنگی، صنایع

دستی و گردشگری

**ب) پیش‌فروشنده:** شخص یا اشخاص

حقیقی یا حقوقی که متعهد می‌گردد یکی

از انواع تأسیسات گردشگری را احداث و یا

تکمیل و آن را به دیگری (پیش خریدار) تملیک کند.

(ج) **پیش خریدار:** شخص یا اشخاص حقیقی

و یا حقوقی که تمام یا بخشی از یک واحد گردشگری در حال ساخت یا تکمیل را به موجب «قرارداد پیش فروش ساختمان» از پیش فروشنده خریداری می‌نماید.

(د) **سرمایه‌گذار:** اشخاص حقوقی یا حقیقی

که به منظور ایجاد یکی از انواع تأسیسات گردشگری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به خود یا دیگری اقدام به ایجاد واحد گردشگری می‌نماید.

(ه) **گروه مالکین (مجمع عمومی مالکین):**

مجموعه اشخاص حقیقی و یا حقوقی که هر یک مالک قانونی بخشی از یک واحد گردشگری بوده و بر مبنای اساسنامه متعلق به خود (اساسنامه گروه مالکین) که به تأیید سازمان رسیده است، فعالیت می‌نماید.

(ی) **آئین‌نامه:** «آیین‌نامه ایجاد، اصلاح،

تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۳ هیأت وزیران (با اصلاحات بعدی)

(و) **بهره‌بردار:** شخص حقیقی و یا حقوقی

که با معرفی گروه مالکین و پس از طی مراحل قانونی بر اساس آیین‌نامه موفق به اخذ پروانه بهره‌برداری شده است.

(ز) **واحد گردشگری:** به آن دسته از

تأسیسات گفته می‌شود که به قصد ارائه

خدمات اقامت، پذیرائی، تفریح، سرگرمی، سیاحت و خدمات جانبی مرتبط با آنها به گردشگران ایجاد و از سازمان پروانه بهره‌برداری اخذ نموده‌اند.

(ح) **مدیر واحد گردشگری:** به فردی گفته می‌شود که از طرف بهره‌بردار به سازمان معرفی گردیده و پس از طی مراحل قانونی در صورت دارا بودن شرایط، کارت مدیریت واحد گردشگری را اخذ نموده است.

(ط) **قانون:** «قانون پیش‌فروش ساختمان» مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی

(ک) **قانون تملک آپارتمان:** قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۶ اسفند ماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی

(ل) **آئین‌نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان‌ها:** آئین‌نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۸ اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی

(ر) **قرارداد فروش:** عبارت است از متن قرارداد پیش‌فروش و واگذاری واحدها طبق مفاد قانون پیش‌فروش ساختمان بانضمام اساسنامه گروه مالکین، موافقت اصولی و مجوز ایجاد، پروانه ساخت، نقشه‌ها و مشخصات ساختمانی و تجهیزات که پس از تأیید سازمان مورد عمل قرار می‌گیرد.

(ز) **اساسنامه:** عبارت است از تعهدات و اختیارات فی مابین مالکین و نحوه



مدیریت و بهره‌برداری واحد گردشگری  
که به تأیید سازمان رسیده است.

### فصل دوم: صدور مجوز ایجاد، اصلاح یا تکمیل

ماده ۲) نحوه صدور موافقت و مجوز ایجاد تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل بر اساس «آیین‌نامه» و دستورالعمل‌ها، ضوابط و فرآیندهای مرتبط با آن بوده مگر در مواردی که به‌طور خاص در این دستورالعمل، رویه دیگری تعیین شده باشد.

ماده ۳) سرویس آپارتمان، سرویس ویلا از انواع واحدهای خود پذیرایی بوده و ضوابط فنی، بهداشتی، تجهیزاتی و درجه‌بندی آنها، همان ضوابط واحدهای گردشگری همسان مانند (هتل آپارتمان، مجتمع‌های گردشگری، ویلائی)، می‌باشد. سرمایه‌گذاران، مشاورین و طراحان این‌گونه تأسیسات گردشگری در زمان طراحی و تهیه نقشه‌ها موظف به رعایت ضوابط مذکور می‌باشند.

ماده ۴) واحدهای نیمه‌تمام یا ساختمان‌های موجود که قابلیت تبدیل به واحد گردشگری موضوع این دستورالعمل را دارند، با تقاضای سرمایه‌گذار در صورت موافقت سازمان، می‌تواند مجوز مربوطه در این زمینه را دریافت کند.

### فصل سوم: پیش‌فروش و واگذاری

ماده ۵) پیش‌فروش تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل بر اساس «قانون پیش‌فروش ساختمان» انجام خواهد شد.

ماده ۶) پیش‌فروشنده برای واحدهای موضوع این

دستورالعمل با مراجعه به ادارات ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک نسبت به افراز و درخواست تفکیک و صدور سند بنام پیش خریداران به صورت مجزا و به میزان سهم هریک از آنها از کل سهام ملک اقدام می‌نماید.

### فصل چهارم: نظام بهره‌برداری

ماده ۷) هریک از تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل، صرفاً در قالب یک واحد گردشگری فعالیت می‌نماید و در همین راستا سازمان پروانه بهره‌برداری آن را منحصرأ به نام شخصیت حقوقی یا حقیقی معرفی شده از مجمع عمومی مالکین صادر خواهد کرد.

ماده ۸) گروه مالکین مطابق اساسنامه‌ای که به تأیید سازمان می‌رسد فعالیت خواهد کرد. در تنظیم اساسنامه گروه مالکین رعایت مفاد این دستورالعمل، قوانین، آئین‌نامه‌ها و مقررات جاری ضروری است.

تبصره ۱: مجمع عمومی مالکین بالاترین مرجع تصمیم‌گیری در تعریف روابط فی مابین مالکین، هیأت مدیره، بهره‌بردار و مدیر واحد گردشگری می‌باشد. روابط و حق و حقوق هریک از آنها در اساسنامه پیش‌بینی شده و قبل از تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری در اختیار خریدار قرار گرفته و توسط سرمایه‌گذار یا بهره‌بردار رسید اخذ خواهد شد. توجیه خریدار به شرایط واگذاری، نحوه اداره و مقررات مربوطه به انواع تأسیسات گردشگری موضوع این دستورالعمل، از

وظایف پیش‌فروشنده و سرمایه‌گذار بوده و در نوبت‌های بعدی بر عهده بهره‌بردار می‌باشد.

تبصره ۲: مجمع عمومی مالکین موظف است، فردی حقیقی و یا حقوقی حائز شرایط را به‌عنوان بهره‌بردار به سازمان معرفی نماید. هیأت مدیره در صورت داشتن تفویض اختیار از سوی مجمع می‌تواند بهره‌بردار معرفی نماید.

تبصره ۳: درآمدها و هزینه‌های واحد گردشگری به نسبت سهم مالکین بر اساس ضوابط و مقرراتی است که به تصویب مجمع عمومی مالکین رسیده و پس از کسر هزینه‌های شارژ و حق‌الزحمه بهره‌بردار و سایر هزینه‌ها بین مالکین تقسیم خواهد شد.

تبصره ۴: نحوه توزیع درآمدها و تأمین هزینه‌ها در اساسنامه گروه مالکین (مجمع عمومی) باید مشخص شده باشد.

تبصره ۵: تغییر یا اصلاح اساسنامه گروه مالکین و سایر ضوابط و مقرراتی که به موجب اساسنامه توسط مجمع عمومی مالکین تعیین می‌شود، منحصراً توسط مجمع عمومی مالکین قابل تغییر بوده و تغییرات علاوه بر اینکه منطبق با قوانین و مقررات جاری است، پس از تأیید سازمان قابلیت اجراء خواهد داشت.

مالکین می‌توانند به‌عنوان مسافر از خدمات واحد گردشگری استفاده نمایند و در این رابطه برای رزرو جا و خدمات از اولویت اول برخوردار (ماده ۹)

هستند. مسافرینی که توسط مالکین به مدیر واحد معرفی می‌شوند نیز در رزرو برای استفاده از خدمات واحد گردشگری از اولویرخوردار بوده و ضوابط و مقررات مربوط به آن در مجمع عمومی و پس از تصویب به مالکین ابلاغ خواهد شد. در صورت تخفیفات و مزیت‌ها و تسهیلات خاص به این گروه از مسافرین در این ضوابط پیش‌بینی می‌گردد و در هنگام فروش واحدها به خریدار ابلاغ می‌شود.

تبصره ۱: بخش‌های مختلف که در مالکیت هر یک از مالکین قرار دارد به‌عنوان اجزای الزامی واحد گردشگری محسوب می‌شود و حذف یا خارج کردن آنها از سرویس دهی و یا تغییر کاربری آنها ممنوع است. در صورت وجود ضرورت به خروج بخشی از واحد گردشگری از ارائه سرویس به مسافرین، بهره‌بردار موظف است اجازه کتبی از سازمان دریافت نماید. در هر صورت ایجاد هرگونه بخش اختصاصی برای مالکین ممنوع است.

تبصره ۲: در صورت بروز تخلف در واحدهای گردشگری موضوع این دستورالعمل، بنا به تشخیص سازمان، مطابق مفاد آئین‌نامه عمل خواهد شد.

### فصل پنجم: نظام کنترل و نظارت

ماده ۱۰) کنترل و نظارت بر نحوه ارائه خدمات واحدهای گردشگری موضوع این دستورالعمل بر عهده سازمان بوده و سازمان عملیات نظارت بر اینگونه واحدها را مطابق با «آیین‌نامه» و



- دستورالعمل‌ها، ضوابط و فرآیندهای مرتبط، تنظیم و به اجرا در خواهد آورد.
- ماده (۱۱) هر یک از مالکین در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال بیع، صلح، هبه و غیره در دفاتر اسناد رسمی، ماده ۱۲ قانون تملک آپارتمان‌ها را رعایت نموده و از دفتر تنظیم‌کننده سند، درخواست می‌نماید، گواهی تسویه حساب مطروحه در ماده قانونی مذکور را به مدارک انتقال ضمیمه نماید.
- ماده (۱۲) بر اساس ماده ۱۵ قانون تملک آپارتمان‌ها ثبت اساسنامه مجمع عمومی مالکین (گروه مالکین) الزامی نیست و تأیید آن توسط سازمان کفایت می‌نماید.
- تبصره ۱: سازمان در هنگام بررسی و تأیید اساسنامه، منحصرأ موارد مرتبط با مقررات مربوط به تأسیسات گردشگری و این دستورالعمل را مد نظر قرار می‌دهد و مسئولیت و تطبیق سایر بخش‌های آن با قوانین جاری کشور بر عهده مجمع عمومی مالکین بوده و در این باره پاسخگو خواهد بود.
- ماده (۱۳) این دستورالعمل در ۱۳ ماده و ۸ تبصره به استناد مصوبه شماره ۳۸۵۷/ت/۴۴۱۷۵ ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴ وزیران عضو کمیسیون اقتصاد دولت، توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تنظیم و برای اجرا ابلاغ گردیده است و با رعایت قوانین، آئین‌نامه و مقررات مربوطه قابل اجرا می‌باشد.