



جمهوری اسلامی ایران  
Islamic Republic of Iran  
سازمان ملی استاندارد ایران

Iranian National Standardization Organization



استاندارد ملی ایران

۲۰۴۲۸

چاپ اول

۱۳۹۴

INSO

20428

1st.Edition

2016

اقامتگاه های گردشگری - الزامات مالکیت  
زمانی

**Accommodations- Requirements  
of Time Sharing**

ICS:03.080.30

## به نام خدا

### آشنایی با سازمان ملی استاندارد ایران

مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران به موجب بند یک ماده ۳ قانون اصلاح قوانین و مقررات مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، مصوب بهمن ماه ۱۳۷۱ تنها مرجع رسمی کشور است که وظیفه تعیین، تدوین و نشر استانداردهای ملی (رسمی) ایران را به عهده دارد.

نام موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران به موجب یکصد و پنجاه و دومین جلسه شورای عالی اداری مورخ ۹۰/۶/۲۹ به سازمان ملی استاندارد ایران تغییر و طی نامه شماره ۲۰۶/۳۵۸۳۸ مورخ ۹۰/۷/۲۴ جهت اجرا ابلاغ شده است.

تدوین استاندارد در حوزه های مختلف در کمیسیون های فنی مرکب از کارشناسان سازمان، صاحب نظران مراکز و مؤسسات علمی، پژوهشی، تولیدی و اقتصادی آگاه و مرتبط انجام می شود و کوششی همگام با مصالح ملی و با توجه به شرایط تولیدی، فناوری و تجاری است که از مشارکت آگاهانه و منصفانه صاحبان حق و نفع، شامل تولیدکنندگان، مصرفکنندگان، صادرکنندگان و وارد کنندگان، مراکز علمی و تخصصی، نهادها، سازمان های دولتی و غیر دولتی حاصل می شود. پیش نویس استانداردهای ملی ایران برای نظرخواهی به مراجع ذی نفع و اعضای کمیسیون های فنی مربوط ارسال میشود و پس از دریافت نظرها و پیشنهادهای در کمیته ملی مرتبط با آن رشته طرح و در صورت تصویب به عنوان استاندارد ملی (رسمی) ایران چاپ و منتشر می شود.

پیش نویس استانداردهایی که مؤسسات و سازمان های علاقه مند و ذی صلاح نیز با رعایت ضوابط تعیین شده تهیه می کنند در کمیته ملی طرح و بررسی و در صورت تصویب، به عنوان استاندارد ملی ایران چاپ و منتشر می شود. بدین ترتیب، استانداردهایی ملی تلقی می شوند که بر اساس مفاد نوشته شده در استاندارد ملی ایران شماره ۵ تدوین و در کمیته ملی استاندارد مربوط که سازمان ملی استاندارد ایران تشکیل میدهد به تصویب رسیده باشد.

سازمان ملی استاندارد ایران از اعضای اصلی سازمان بین المللی استاندارد (ISO)<sup>۱</sup>، کمیسیون بین المللی الکتروتکنیک (IEC)<sup>۲</sup> و سازمان بین المللی اندازه شناسی قانونی (OIML)<sup>۳</sup> است و به عنوان تنها رابط<sup>۴</sup> کمیسیون کدکس غذایی (CAC)<sup>۵</sup> در کشور فعالیت می کند. در تدوین استانداردهای ملی ایران ضمن توجه به شرایط کلی و نیازمندی های خاص کشور، از آخرین پیشرفت های علمی، فنی و صنعتی جهان و استانداردهای بین المللی بهره گیری میشود.

سازمان ملی استاندارد ایران می تواند با رعایت موازین پیش بینی شده در قانون، برای حمایت از مصرف کنندگان، حفظ سلامت و ایمنی فردی و عمومی، حصول اطمینان از کیفیت محصولات و ملاحظات زیست محیطی و اقتصادی، اجرای بعضی از استانداردهای ملی ایران را برای محصولات تولیدی داخل کشور و/یا اقلام وارداتی، با تصویب شورای عالی استاندارد، اجباری نماید. سازمان می تواند به منظور حفظ بازارهای بین المللی برای محصولات کشور، اجرای استاندارد کالاهای صادراتی و درجه بندی آن را اجباری نماید. همچنین برای اطمینان بخشیدن به استفاده کنندگان از خدمات سازمان ها و مؤسسات فعال در زمینه مشاوره، آموزش، بازرسی، ممیزی و صدور گواهی سیستم های مدیریت کیفیت و مدیریت زیست محیطی، آزمایشگاه ها و مراکز کالیبراسیون (واسنجی) وسایل سنجش، سازمان ملی استاندارد ایران این گونه سازمان ها و مؤسسات را بر اساس ضوابط نظام تأیید صلاحیت ایران ارزیابی می کند و در صورت احراز شرایط لازم، گواهینامه تأیید صلاحیت به آن ها اعطا و بر عملکرد آن ها نظارت می کند. ترویج دستگاه بین المللی یکاها، کالیبراسیون (واسنجی) وسایل سنجش، تعیین عیار فلزات گرانبها و انجام تحقیقات کاربردی برای ارتقای سطح استانداردهای ملی ایران از دیگر وظایف این سازمان است.

1- International Organization for Standardization

2 - International Electrotechnical Commission

3- International Organization of Legal Metrology (Organisation Internationale de Metrologie Legale)

4 - Contact point

5 - Codex Alimentarius Commission

کمیسیون فنی تدوین استاندارد  
«اقامتگاه های گردشگری - الزامات مالکیت زمانی»

**رئیس:**

مقدس نیا، حسین  
( فوق لیسانس معماری )

**سمت و/ یا نمایندگی**

مدرس مرکز علمی کاربردی میراث مشهد

**دبیر:**

کزازی، الهام  
( فوق لیسانس جغرافیا و برنامه ریزی توریسم )

مدیر آموزش های کوتاه مدت شرکت  
مطالعات، آموزش و مشاوره سیاحتی  
گردشگران بنیاد

**اعضاء:** ( اسامی به ترتیب حروف الفبا )

ابراهیمی، رستم  
( لیسانس مدیریت )

مدیر تشریفات و غذا و نوشابه هتل  
نارنجستان

احمدی، مرتضی  
( دکتری مدیریت گردشگری )

عضو هیئت مدیره شرکت تعاونی کانون  
بازنشستگان میراث فرهنگی صنایع دستی و  
گردشگری

اصلانزاده، امیر  
( دکتری مدیریت حرفه ای هتلدار و گردشگری )

مدیرعامل شرکت رایزن پاد آفتاب  
گردشگری

براتی، مهدی  
( فوق لیسانس هتلداری )

مدیر عامل هتل پارسیان استقلال

بهاگیر، حمید

مدرس و پژوهشگر هتل داری

بیدخوری، یوسف  
( فوق لیسانس روابط بین الملل )

کارشناس مسئول واحدهای اقامتی اداره کل  
میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری  
استان خراسان رضوی

بهزادی راد، مسعود  
( فوق لیسانس جغرافیا و برنامه ریزی توریسم )

مدرس مرکز علمی کاربردی شرکت سیاحتی  
و حمل و نقل پارسیان

بیشمی، بهار  
(دکترای جغرافیا و برنامه ریزی روستایی)

عضو هیئت علمی پژوهشکده گردشگری  
سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و  
گردشگری

توفیقی، ایرج  
(لیسانس هتلداری)

مدیر کل هتل هما تهران

رادمند، علی  
(دکتری پزشکی)

معاون اجرایی، آموزش و نظارت هتل های  
شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و  
جهانگردی

رحیم پور، علی  
(دکترای جغرافیای سیاسی)

مدیرعامل گروه هتل های هما

رئیس روحانی، اسدالله ژیان  
(فوق لیسانس مدیریت)

رئیس کمیته متناظر استاندارد سازی  
گردشگری و خدمات وابسته  
ISIRI/TC228

شجاعی، نرگس  
(فوق لیسانس مدیریت جهانگردی)

کارشناس گردشگری مرکز پژوهش های  
گردشگری دانشگاه تهران

شکری، مرتضی  
(فوق لیسانس هتلداری)

مدیرکل هتل پارسیان کوثر تهران

شیریان، عباس  
(دکتری مدیریت و اقتصاد بین الملل)

عضو هیئت مدیره هلدینگ سیاحتی و حمل  
و نقل پارسیان

صدیق زراعتی، سیدجعفر  
(فوق لیسانس جغرافیا و برنامه ریزی توریسم)

کارشناس عالی اداره کل میراث فرهنگی،  
صنایع دستی و گردشگری استان خراسان  
رضوی

قادری، هنسا  
(فوق لیسانس آموزش زبان آلمانی)

دبیر کمیته متناظر استاندارد سازی  
گردشگری و خدمات وابسته  
ISIRI/TC228

مدیر بازاریابی و فروش هتل هما تهران	قاسمی، هستی (فوق لیسانس مدیریت گردشگری)
معاون خدمات هتلداری شرکت هتل های پارسیان	قلیچ خانی، مجید (لیسانس هتلداری)
مدیرکل خدمات مدیریت گروه هتل های هما	کثرایی، مهدی (لیسانس هتلداری)
مدیر گروه هتل داری مرکز علمی کاربردی شرکت سیاحتی و مراکز تفریحی پارسیان	کلهری، سوزان (فوق لیسانس هتل داری)
مدیرعامل شرکت آموزش، مطالعات و مشاوره سیاحتی گردشگران بنیاد	محمودی، علیرضا (دکتری جغرافیا و برنامه ریزی روستایی)
مدیرعامل شرکت سروش مدیریت تحول	مردانی، محسن (فوق لیسانس مدیریت صنعتی)
مدیرعامل موسسه فرهنگی هنری و مطالعاتی آلمان	مطهری، ساعد (دکتری روابط بین الملل)
مسئول امور اجرایی شرکت سیاحت فردوس ایرانیان	مهاجری، محمدعلی (فوق لیسانس حقوق)
کارشناس شرکت پژوهش های گردشگری سرزمین	ناصری، عباس (لیسانس مدیریت بازرگانی)
مسئول بهداشت هتل هما تهران	وصولی پور، نفیسه (فوق لیسانس بیوتکنولوژی)

## فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
ب	آشنایی با سازمان ملی استاندارد
ج	کمیسیون فنی تدوین استاندارد
ه	پیش گفتار
و	مقدمه
۱	۱ هدف و دامنه کاربرد
۱	۲ مراجع الزامی
۳	۳ تعاریف و اصطلاحات
۴	۴ الزامات اقامتگاه گردشگری
۵	۵ الزامات قراردادهای مالکیت زمانی
۶	۶ الزامات واسطه ها
۶	۷ الزامات تبلیغات

## پیش‌گفتار

استاندارد "الزامات مالکیت زمانی اقامتگاه های گردشگری" که پیش‌نویس آن در کمیسیون های مربوط توسط سازمان ملی استاندارد تهیه و تدوین شده است و در دویست و هفتاد دو دومین اجلاس کمیته ملی استاندارد خدمات مورخ ۹۴/۱/۱۵ مورد تصویب قرار گرفته است، اینک به استناد بند یک ماده ۳ قانون اصلاح قوانین و مقررات موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، مصوب بهمن ماه ۱۳۷۱، به عنوان استاندارد ملی ایران منتشر می‌شود.

برای حفظ همگامی و هماهنگی با تحولات و پیشرفت های ملی و جهانی در زمینه صنایع، علوم و خدمات، استانداردهای ملی ایران در مواقع لزوم تجدید نظر خواهد شد و هر پیشنهادی که برای اصلاح و تکمیل این استانداردها ارائه شود، هنگام تجدید نظر در کمیسیون فنی مربوط مورد توجه قرار خواهد گرفت. بنابراین، باید همواره از آخرین تجدید نظر استانداردهای ملی استفاده کرد.

منبع و مآخذی که برای تهیه این استاندارد مورد استفاده قرار گرفته به شرح زیر است:  
دستور العمل مالکیت زمانی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

## اقامتگاه های گردشگری - الزامات مالکیت زمانی

### ۱ هدف و دامنه کاربرد

هدف از تدوین این استاندارد تعیین الزامات مربوط به ارائه خدمات مالکیت زمانی اقامتگاه های گردشگری به متقاضیان است. این استاندارد مشخص می کند که چه الزاماتی باید رعایت شود تا رضایت هر دو طرف تأمین شود.

این استاندارد برای کلیه اقامتگاه های گردشگری که استفاده از منافع بخشی از فضاهای اقامتی خود را به صورت مالکیت زمانی در اختیار میهمانان قرار می دهند کاربرد دارد.

### ۲ مراجع الزامی

مدارک الزامی زیر حاوی مقرراتی است که در متن این استاندارد ملی ایران به آن ها ارجاع داده شده است. بدین ترتیب آن مقررات جزئی از این استاندارد ملی ایران محسوب می شود .

در صورتی که به مدرکی با ذکر تاریخ انتشار ارجاع داده شده باشد، اصلاحیه ها و تجدید نظرهای بعدی آن مورد نظر این استاندارد ملی ایران نیست . در مورد مدارکی که بدون ذکر تاریخ انتشار به آن ها ارجاع داده شده است، همواره آخرین تجدید نظر و اصلاحیه های بعدی آن ها مورد نظر است .

استفاده از مراجع زیر برای این استاندارد الزامی است :

۱-۲ استاندارد ملی ایران شماره ۱۴۱۰۷: حفاظت و ایمنی در هتل ها

۲-۲ استاندارد ملی ایران شماره ۱۸۳۹۴: هتل ها - آموزش های الزامی هتل های ۱ تا ۵ ستاره

۳-۲ استاندارد ملی ایران شماره ۱۸۳۹۵: هتل ها- خدمات الزامی هتل های ۱ تا ۵ ستاره



### ۳ تعاریف و اصطلاحات

۱-۳

#### مالکیت زمانی

#### **time sharing**

عبارت است از مالکیت منافع و حق استفاده از یک یا چند واحد اقامتی واقع در یک اقامتگاه گردشگری در دوره‌های زمانی تعیین شده

۲-۳

#### اقامتگاه گردشگری

#### **accomodation**

عبارت است از نوعی از تأسیسات گردشگری که دارای تعدادی اتاق، آپارتمان، سوئیت، ویلا یا هر نوع فضای خصوصی قابل اقامت، با خدمات و شرایط تعریف شده برای هر یک از تأسیسات گردشگری اقامتی دارای مجوز از مراجع ذی صلاح مانند هتل، هتل آپارتمان و مجتمع تفریحی-اقامتی و مانند آن باشد.

۳-۳

#### مالکیت زمانی ثابت

مالکیت زمانی یک واحد اقامتی معین فقط برای تعدادی از روزهای مشخص در هر سال

۴-۳

#### مالکیت زمانی چرخشی

مالکیت زمانی یک واحد اقامتی معین در روزهای تعیین شده در هر سال قمری . مثال: دهه اول محرم یا تعطیلات عید فطر

۵-۳

### مالکیت زمانی شناور

مالکیت زمانی یک واحد اقامتی در روزهای مختلف سال به صورت توافقی

یادآوری- در برخی از کشورها مالکیت زمانی به صورت امتیازی برای ایام مختلف سال اجرا می شود. برای استفاده از حق مالکیت زمانی در ایام اوج تقاضا امتیاز بیشتر و در ایام رکود تقاضا امتیاز کمتر مورد نیاز است.

۶-۳

### خریدار

شخصیت حقیقی یا حقوقی متقاضی استفاده از یکی از انواع مالکیت زمانی در یک اقامتگاه گردشگری

۷-۳

### فروشنده

شخصیت حقیقی یا حقوقی مالک عین یا منافع اقامتگاه گردشگری است یا نماینده تام الاختیار ایشان که بخشی از خدمات و امکانات خود را به صورت مالکیت منافع زمانی واحد اقامتی از طریق انعقاد قرارداد به فروش می‌رساند.

۸-۳

### واسطه

شخصیت حقیقی یا حقوقی دارای مجوز از مراجع ذی صلاح که ارتباط بین خریدار و اقامتگاه گردشگری را برقرار کرده و تشریفات انعقاد قرارداد بین طرفین را به انجام می‌رساند.

۹-۳

### واحد اقامتی

هر نوع فضای خصوصی اقامتی و قابل واگذاری به صورت مالکیت زمانی، با خدمات و شرایط تعریف شده برای هر یک از اقامتگاه های گردشگری مانند هتل، هتل آپارتمان و مجتمع تفریحی-اقامتی و مانند آن.

۱۰-۳

### قرارداد

توافق کتبی و قانونی بین خریدار و فروشنده در خصوص نوع و جزئیات مالکیت زمانی

۱۱-۳

### قرارداد صلح منافع

نوعی قرارداد بدون ایجاد حق مالکیت که در آن منافع ملک در مدت معین و زمان بندی شده به متصالحین انتقال می یابد و متصالحین سهم و بهره ای از عین مال ندارند و تنها در مدت زمان معین، مالک منافع آن می شوند.

### ۴ الزامات اقامتگاه گردشگری

۴-۱ ارائه خدمات مالکیت زمانی، فقط برای اقامتگاه های دارای مجوز از مراجع ذی صلاح امکان پذیر است.

۴-۲ واحد اقامتی باید قبل از انعقاد قرارداد به رویت خریدار رسیده باشد.

۴-۳ چنانچه واحدی که منافع آن خریداری شده؛ بنا به هر دلیلی؛ نیاز به تعمیر فوری داشته باشد، در مدت انجام تعمیرات، باید بخش دیگری از اقامتگاه که دارای امکانات معادل باشد باید در اختیار خریدار قرارداده شده یا رضایت وی جلب شود.

۴-۴ قوانین و مقررات عمومی حاکم بر اقامتگاه گردشگری باید به اطلاع خریدار برسد.

- ۴-۵ تأمین ایمنی و امنیت واحد اقامتی و خریدار در طول استفاده از واحدی که منافع آن خریداری شده به عهده اقامتگاه گردشگری است. اجرای استاندارد ملی ایران شماره ۱۴۱۰۷ برای این منظور توصیه می شود.
- ۴-۶ کارکنان اقامتگاه گردشگری باید آموزش های شغلی مربوطه را با تأیید مراجع ذی صلاح گذرانده باشند. گذراندن آموزش های شغلی توسط کارکنان مطابق با استاندارد ملی ایران شماره ۱۸۳۹۴ توصیه می شود.
- ۴-۷ در صورتی که اقامتگاه گردشگری هتل است، به کارگیری الزامات استاندارد ملی ایران شماره ۱۸۳۹۵ در آن توصیه می شود.

## ۵ الزامات قراردادهای مالکیت زمانی

حق مالکیت زمانی باید با انعقاد قرارداد از طرف اقامتگاه گردشگری به خریدار واگذار شود. قرارداد مالکیت زمانی بین اقامتگاه گردشگری و خریدار باید دارای الزامات زیر باشد:

- ۵-۱ تنظیم قرارداد مالکیت زمانی در یکی از دفاتر اسناد رسمی توصیه می شود.
- ۵-۲ کلیه مسئولیت ها و وظایف طرفین قرارداد باید به صورت روشن در قرارداد مشخص شود.
- ۵-۳ حق و نحوه استفاده از سایر خدمات اقامتگاه گردشگری (شامل امکانات پذیرایی، ورزشی، تفریحی و ...) و کلیه فضاهای مجاز برای استفاده خریدار (شامل اتاق، سوئیت، آپارتمان و فضاهای عمومی و ...) باید در قرارداد مالکیت زمانی مشخص شود.
- ۵-۴ در صورت وجود هزینه حق شارژ سالانه (بابت هزینه نگهداری و تعمیرات، هزینه های اداری و نظافت) شرایط پرداخت باید به صورت واضح در قرارداد مالکیت زمانی مشخص شود.
- ۵-۵ حداکثر زمان امکان انصراف قطعی توسط خریدار و شرایط فسخ یا اقاله باید به صورت روشن و واضح در قرارداد مشخص شود.
- ۵-۶ حق مالکیت زمانی از طریق واگذاری، هدیه، فروش یا ارث می تواند موضوع قرارداد قرار گیرد.
- ۵-۷ در صورتی که زمان خریداری شده قابلیت ذخیره شدن برای استفاده از منافع و در زمان های آتی را داشته باشد، موضوع باید در قرارداد ذکر شود.

۵-۸ استفاده از مالکیت زمانی شناور، مستلزم رعایت فرایند رزرواسیون و توجه به خالی بودن محل مورد نظر است.

۵-۹ در صورتی که حق استفاده از منافع مالکیت زمانی پیش فروش می شود، زمان شروع بهره برداری باید در قرارداد به طور روشن مشخص گردد.

۵-۱۰ نوع و میزان خدمات اقامتی، پذیرایی، تفریحی و سرگرمی قابل ارائه به خریدار باید در قرارداد به صورت روشن مشخص شود. در صورتی که استفاده از این خدمات دارای هزینه جداگانه ای هستند باید در قرارداد مشخص شود.

۵-۱۱ وضعیت جبران خسارات احتمالی وارده از طرف خریدار به تجهیزات و اموال اقامتگاه گردشگری باید در قرارداد مشخص شود.

۵-۱۲ در قرارداد مالکیت زمانی، باید مشخصات واحد اقامتی، همچنین تعداد نفرات مجاز به استفاده به طور روشن و با جزئیات لازم قید شود.

۵-۱۳ در قرارداد مشارکت زمانی، زمان یا زمان های مجاز استفاده خریدار باید به طور روشن قید شود.

۵-۱۴ پس از عقد قرارداد، اقامتگاه گردشگری باید در ازای وجه دریافتی، رسید به خریدار یا واسطه ارائه نماید.

۵-۱۵ در صورتی که قرارداد مالکیت زمانی به صورت پیش فروش این خدمات منعقد می شود، شرایط جبران خسارات ناشی از عدم ایجاد امکان استفاده از خدمات در مدت تعیین شده در قرارداد، توسط فروشنده باید در قرارداد به صورت روشن ذکر شود.

## ۶ الزامات واسطه ها

۶-۱ واسطه ها باید دارای مجوز رسمی از مراجع ذی صلاح باشند.

۶-۲ واسطه باید حق امانت داری را در مورد خریدار و فروشنده رعایت کند.

## ۷ الزامات تبلیغات

۷-۱ شیوه و محتوای هر نوع تبلیغات باید منطبق با قوانین کلی تبلیغات در کشور باشد.

۲-۷ پیام‌های تبلیغاتی باید حاوی اطلاعات صحیح نسبت به تبیین حق مالکیت زمانی و حقوق طرفین باشد.

۳-۷ پیام‌های تبلیغاتی باید حاوی اطلاعات واقعی و درست در مورد ویژگی‌های اقامتگاه گردشگری باشد.

۴-۷ از هر گونه تبلیغات گمراه‌کننده در مورد افزایش ارزش حق مالکیت زمانی باید خودداری گردد.

۵-۷ در تبلیغات انجام شده باید به صراحت در مورد این که حق مالکیت زمانی خریداری مربوط به کدام نوع مجموعه اقامتی است توضیح داده شود.

۶-۷ در صورتی که مجموعه اقامتی هنوز تکمیل نشده و در حال ساخت باشد، این موضوع باید به روشنی در تبلیغات مطرح شود.

۷-۷ تبلیغات حق مالکیت زمانی اقامتگاه‌های گردشگری نباید محتوای اغراق‌آمیز و دور از واقعیت داشته باشد.