

قواعد مربوط به ایجاد تایم شر

(براساس قواعد اداره اموال غیرمنقول ایالت کالیفرنیا آمریکا)

ترجمه و تلخیص: عباس کاظمی نجف آبادی^۱

منبع:

Timeshares Information

Explains types of timeshares regulated by the DRE and provides tips for prospective timeshares. (01/29/2003). (<http://www.dre.ca.gov/timeshares.htm>)

Department of Real Estate (California)

What's New Archive

Archive 2003 (<http://www.dre.ca.gov/gen-whatsnew-archive-03.html>)

اداره اموال غیرمنقول^۲ کالیفرنیا بر اساس قانونی که در سال ۱۹۱۷ به تصویب قانونگذاری این ایالت رسید، با هدف حفظ و حمایت از منافع عموم مردم در نقل و انتقالات اموال غیرمنقول و ارائه مشاوره و خدمات مورد نیاز در مورد املاک و مستغلات، تأسیس گردید. این نوشتار تلخیصی از مطلبی است که در سال ۲۰۰۳ در سایت این سازمان، به منظور معرفی و آشنایی با قواعد مربوط به تشکیل و فروش مجموعه‌های تایم شر در این ایالت

۱. دانشجوی دوره دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی.

2. California Department of Real Estate.

نوشته شده^۱ که با توجه به فقدان نظامی جامع برای این صنعت در کشور ما، می‌تواند تا اندازه‌ای، قواعد شکلی مربوط به ایجاد و فروش تایم‌شر و مسائل مطرح در مورد آن را، بر اساس معیارهای مورد اعمال در کشورهای پیشرو در این زمینه، روشن سازد. این نکته را باید در نظر داشت که اگرچه پروژه‌های تایم‌شر در انواع مختلفی مانند تایم‌شر مربوط به مناطق تفریحی، هتل‌های کوچک و بزرگ، خانه‌ها، قایق‌ها، کشتی‌های اقیانوس‌پیما و حتی کامیون‌ها وجود دارد، اداره اموال غیرمنقول، فقط قوانین مربوط به پروژه‌های تایم‌شر در اموال غیرمنقول را اعمال می‌کند.

ارائه تایم‌شر برای خرید

قبل از آنکه تایم‌شر به فروش برسد، لازم است سازندگان و مؤسسان مجموعه تایم‌شر، نسخه‌ای از توضیحاتی را که اداره اموال غیرمنقول در قالب یک گزارش عمومی چاپ کرده و در آن نکات مهمی پیرامون چگونگی پیشنهاد طرح تایم‌شر آمده است، تهیه کنند. این گزارش عمومی باید قبل از هر واگذاری تایم‌شر، به خریداران آن ارائه شود تا آنها این فرصت را داشته باشند که قبل از هر تصمیمی در مورد خرید تایم‌شر، شرایط آن را مطالعه کنند. همچنین سازنده تایم‌شر یا کسی که به موجب سند کتبی نماینده فروش او محسوب می‌شود، باید از خریدار، رسیدی امضا شده دریافت دارد که به موجب آن خریدار این گزارش عمومی را دریافت داشته و خوانده است. بر اساس قانون، در اولین صفحه گزارش عمومی، هشدار وجود دارد که برای خریدار روشن می‌سازد چگونه او می‌تواند معامله را فسخ کند و در صورتی که فسخ معامله در طول سه روز از انجام معامله صورت بگیرد، می‌تواند تمام پول خود را مسترد دارد.

دو نوع عمده از تایم‌شر مربوط به املاک وجود دارد:

۱. **تایم‌شر ملکیتی**^۲: مربوط به حق سکنی در یک پروژه تایم‌شر می‌شود که همراه با

1. Timeshares: Information explains types of timeshares regulated by the DRE (California Department of Real Estate) and provides tips for prospective timeshares. (01/29/2003). (<http://www.dre.ca.gov/timeshares.htm>).

2. Timeshare estate.

حقی برای خریدار نسبت به یک ملک به وجود آمده است. این گونه تایم‌شر نوعاً به وسیلهٔ یک سند تضمینی^۱ به خریدار منتقل می‌شود.

۲. **تایم‌شر انتفاعی**^۲: به آن دسته از تایم‌شر برمی‌گردد که بیش از آنکه بر اساس سندی برای خرید باشد، براساس قراردادی که میان فروشنده و خریدار منعقد گردیده حاصل می‌شود. این توافق می‌تواند در اشکال مختلف باشد مانند دادن اجازهٔ استفاده یا قرارداد عضویت. در بسیاری از موارد، خریدار تایم‌شر، هرگز مالک یک ملک نگشته و حقی نسبت به آن پیدا نمی‌کند.

هر یک از انواع فوق می‌تواند به یکی از اشکال زیر باشد:

الف: طرح‌های تایم‌شر با چندین سایت^۳: طرح‌هایی هستند که به خریدار، حق قابل تکرار برای اقامت در یک مجموعهٔ تایم‌شر (که از بیش از یک منطقهٔ تفریحی تشکیل می‌شود) را می‌دهند که از طریق سیستم رزرواسیون، بدون در نظر گرفتن اولویت عمل می‌کند.

ب: طرح‌های تایم‌شر در سایت واحد^۴ در این طرح‌ها، پیشنهاد حق قابل تکراری برای رزرو اقامت در یک محل مسکونی در یک سایت و بر اساس اولویت ارائه می‌شود. البته چنین نوعی از تایم‌شر نیز می‌تواند از طریق توافقات قراردادی یا برنامهٔ عضویت در یک سیستم رزرواسیون که با الحاق مؤسس پروژه یا طرف ثالث صورت پذیرفته و تنظیم می‌شود، با دیگر مجموعه‌های تایم‌شر یا مناطق تفریحی مرتبط گردد. تحت چنین توافقاتی تمامی صاحبان منافع در طرح‌های تایم‌شر که وارد برنامهٔ ایجاد ارتباط یا عضویت شده‌اند، می‌توانند از حق رزرو در تمامی مجموعه‌های تایم‌شر یا دیگر مناطق تفریحی که عضو شده‌اند، برخوردار باشند. البته در این صورت صاحبان تایم‌شر در یک مجموعهٔ یک سایت، باید برای برخورداری از منفعت آن سایت، بر سایر اعضا که از طریق این سیستم حق

1 . grant deeded.

2 . Timeshare use (right to use).

3 . multi-site t.s. projects.

4 . single-site t.s. projects.

رزرواسیون پیدا کرده‌اند، در یک محدوده مشخصی از سال، اولویت داشته باشند. پس از آن که آن بازه زمانی به پایان رسید، همه صاحبان منافع در دیگر پروژه‌های تایم شر که عضو مجموعه هستند، می‌توانند برای به دست آوردن حق اقامت با صاحبان منافع در همان سایت رقابت کنند، بدون این که هیچ اولویتی اعمال شود.

اما اداره اموال غیرمنقول، قبل از اینکه اقدام به صدور گزارش عمومی کند، باید به نحوی کیفیت طرح تایم شر ارائه شده را ارزیابی نماید. مهم‌ترین شاخصه‌های ارزیابی عبارتند از:

۱. اینکه بانی طرح نشان دهد برخوردار از حق مالکیت بوده یا می‌تواند سایر تسهیلات لازم را فراهم آورد.

۲. اینکه مال ارائه شده قابلیت لازم برای موضوع قرار گرفتن در طرح و پروژه مورد نظر را دارا باشد.

۳. اینکه توافقات تجاری برای ساخت و تکمیل همه تسهیلات لازم زیربنایی مانند برخورداری از خیابان، خدمات رفاهی و ... صورت گرفته باشد و تسهیلات روبنایی، شامل هرگونه امکاناتی که برای بهره‌برداری از یک مجموعه تایم شر است، فراهم گردیده باشد. همچنین بانی طرح باید:

۱. مدارکی ارائه کند دال بر اینکه محل اقامت در نظر گرفته شده برای تایم شر برای این منظور مناسب است.

۲. برای انتقال، کنترل و اداره اموال مربوط به منافع مالکان به آنها، توافقات لازم را به عمل آورد.

۳. حق مالکان منافع در اسکان و استفاده از واحدهای تایم شر باید به صورت کتبی در یک اظهارنامه لازم‌الاجرا که شامل موافقت‌نامه، شرایط و محدودیت‌ها می‌شود، منعکس گردد.

۴. قانون تجارت مقرر می‌دارد که مالکان تایم شر، مجموعه‌ای را به منظور مدیریت،

اداره، تأمین مخارج جاری و کنترل پروژه تایم‌شر تشکیل می‌دهند. این مجموعه نوعاً به شکل شخصیت حقوقی مجمع مالکان^۱ تشکیل می‌شود که در آن، هر یک از صاحبان تایم‌شر، یک عضو به شمار می‌آید.

هر یک از مالکان منافع تایم‌شر در یک طرح تایم‌شر، که در حقوق و گرامات به عنوان یک عضو مجمع به حساب می‌آید، به وسیله ابزار قانونی‌ای که عموماً شامل اظهارنامه توافقات، شرایط و محدودیت‌ها مواد قانونی مربوط به شخصیت حقوقی و آیین‌نامه‌ها و مقررات داخلی می‌شود، محدود و کنترل خواهد شد. در بسیاری موارد، شرایط این اسناد توسط دادگاه حقوقی قابل اجرا هستند. خریداران باید قبل از اینکه اقدام به خرید بنمایند، این اسناد را به دقت مطالعه کنند. این اسناد چگونگی استفاده فرد از منافع تایم‌شر و شرایط سکناى او را تعیین می‌کنند.

برای تأمین هزینه‌های مربوط به فعالیت مجموعه و هزینه‌های مربوط به حفاظت و تعمیر آن، از جمله مدیریت و ارائه خدمات رزرواسیون، مجمع، مبلغی را متناسب با سهم تایم‌شر هر یک از اعضا تعیین خواهد کرد که هر یک از اعضا باید آن را بپردازند، چه از مجموعه استفاده کنند و چه نکنند. اگر اعضا از پرداخت این مبلغ تخلف کنند، مجمع می‌تواند الزام آنها به پرداخت را از طریق سیستم قضایی پیگیری کند یا اموال آنها را به رهن بگیرد یا منافع تایم‌شر آنها را ضبط نماید که منجر به از دست دادن حق تایم‌شر آنها می‌شود. درآمد و هزینه مجمع، که شامل مبالغ پرداخت شده از طرف اعضا در مواعد مقرر (که معمولاً سالانه است) نیز می‌شود، در بودجه مجمع انعکاس می‌یابد و در صورتی که مؤسس مجموعه صورتی از بودجه مجموعه را ارائه ندهد، هر یک از اعضا می‌تواند آن را درخواست کند.

اگر شما قصد دارید منافع تایم‌شر در یک مجموعه را خریداری نمایند که آن مجموعه در طول یک سال گذشته یا قبل از آن فروش داشته است، شما باید بیانیه‌های جدید

1 . non-profit incorporated owners association.

مجمع را بررسی کنید تا از مناسب بودن وضعیت مالی مجموعه اطمینان حاصل کنید. مثلاً اگر مخارج مجمع بیش از درآمدهای آن باشد، اگر برای پرداخت مخارج بلندمدت، ذخیره مالی کافی وجود نداشته باشد، مثلاً سقف‌ها نیازمند تعمیر باشند یا اسباب محل سکونت باید عوض شوند، یا اگر تخلف مالکان یا مؤسس متخلف از پرداخت مبلغ تعیین شده، چشمگیر باشد، مجموعه ممکن است از مشکلات فراوانی رنج ببرد که جز با افزایش مبالغ دریافتی از مالکان غیرمتخلف، امکان برطرف نمودن آنها وجود نداشته باشد.

مدیریت لایق می‌تواند در موفقیت مجموعه تایمشر نقش حیاتی داشته باشد، مدیر می‌تواند همان مؤسس طرح تایمشر باشد یا شخصی ثالثی باشد که هیچ ربطی به مؤسس مجموعه ندارد. مالکان تایمشر باید نقش فعالی در امور مربوط به مجمع داشته باشند تا انسجام و یکپارچگی مجموعه تایمشر تضمین شود. این امر می‌تواند از طریق برگزاری انتخابات و انجام وظیفه به عنوان یک عضو هیأت مدیره مجمع، محقق گردد. به هر صورت، کنترل خریدار بر عملکرد مجموعه تایمشر، به حق او در رأی دادن به عنوان یک عضو مجمع محدود می‌شود. موضوعاتی وجود دارد که دارای تأثیر فراوانی بر مجموعه تایمشر است و تصمیم‌گیری در مورد آنها، از طریق رأی‌گیری صورت می‌گیرد. هرچند هیأت مدیره، توانایی انجام اعمال خاصی از جمله تصمیم‌گیری بدون رأی‌گیری از همه اعضا مجمع را دارد، باز هم موضوعات بسیار مهمی هستند که باید در مورد آنها رأی‌گیری صورت گیرد. بانیان و مؤسسان طرح‌های تایمشر، نوعاً به علت موقت بودن ماهیت مالکیت اعضاء در تایمشر، برای مدت بسیار طولانی کنترل مجمع را در دست دارند. تا زمانی که بیشتر مجموعه به فروش برسد، مؤسس بیشترین نقش را در کنترل مجموعه دارد. زمانی که اداره و کنترل مجموعه منتقل می‌شود، این مطلب مهم است که این انتقال از مؤسس به مالک منافع به شکل منضبط و صحیح تحقق یابد.

مقررات اداره اموال غیرمنقول، شرایط فراوانی برای اداره نهاد مجمع مقرر می‌دارد که تنها به اجباری بودن برگزاری انتخابات میان مالکان منافع ختم نمی‌شود و شامل برگزاری

جلسات عادی و فوق‌العاده اعضا و هیأت مدیره، بودجه‌بندی و شرایط پرداخت مبالغ توسط اعضا، شامل محدودیت در افزایش مبلغ تعیین شده بدون رأی‌گیری از اعضا و اطلاع‌رسانی در مورد مسائل مالی و ابلاغ آن و هرگونه مدارک دیگر به همه اعضا می‌شود.

یک مجموعه تایم‌شر یک سایت، که در آن خریداران از حق رزرو برای سکونت در مجموعه برخوردار هستند، موضوع قوانین کامل اداره اموال غیرمنقول قرار می‌گیرد. همچنین تمام قسمت‌های پروژه، مانند سیستم رزرواسیون، موضوع قانون تجارت هستند. قسمتی از قانون تجارت مقرر می‌دارد که مدیریتی صحیح باید منافع خریداران را در مدیریت، حفاظت، نگهداری، فعالیت استفاده و کنترل منافع مجموعه تأمین کند. این مدیریت باید از معیارهای تعیین شده، که قبلاً ذکر شد، برخوردار باشد. همه جنبه‌های پروژه‌های تایم‌شر، به خصوص سیستم رزرواسیون، موضوع این معیارها و شرایط استاندارد هستند.

همان‌گونه که قبلاً گفته شد، نوعی از سیستم تایم‌شر یک سایت وجود دارد که در سیستم رزرواسیون آن نه تنها می‌توان برای همان مجموعه تایم‌شر رزرو نمود، بلکه می‌توان برای مجموعه‌های دیگر نیز حق اسکان خود را رزرو کرد. این‌گونه سیستم رزرواسیون، خریداران منافع تایم‌شر در این پروژه تک سایت و صاحبان منافع تایم‌شر در دیگر پروژه‌ها را قادر می‌سازد که بتوانند در همه پروژه‌ها، با استفاده از سیستم رزرواسیون به رزرو مناطق اقامتی بپردازند. بعد از یک محدوده زمانی مشخص که تنها مالکان تایم‌شر در همان پروژه تک سایت از حق رزرو سکونت در پروژه برخوردار هستند، صاحبان منافع تایم‌شر در تمام پروژه‌ها می‌توانند با استفاده از حق رزرواسیون خود برای رزرو سکونت در آن پروژه به رقابت بپردازند. همچنین ممکن است صاحبان تایم‌شر در پروژه تک سایت بخواهند سکونت در سایر پروژه‌ها را برای خود رزرو کنند. قوانین اداره اموال غیرمنقول مقرر می‌دارد که مدت زمانی که در آن صاحبان منافع تایم‌شر در یک پروژه تک سایت بر

دارندگان تایم‌شر در سایر پروژه‌ها اولویت دارند حداکثر سه ماه خواهد بود. این سیستم را سیستم رزرواسیون ایجابی^۱ می‌گویند.

نوعاً، سازنده پروژه تایم‌شر تک سایته یا نماینده او، این نوع از سیستم رزرواسیون را اداره می‌کنند. در حالی که در یک پروژه تایم‌شر تک سایته، که سیستم رزرواسیون آن ایجابی نباشد - و در بالا توضیح داده شد - سیستم رزرو به وسیله مجموع صاحبان تایم‌شر کنترل و اداره می‌شود. اداره‌کننده‌گان سیستم رزرواسیون ایجابی، معمولاً شیوه‌هایی برای رزرواسیون در نظر می‌گیرند که تمامی پروژه‌های تایم‌شر، از جمله پروژه‌های تایم‌شر تک سایته، را که در این طرح رزرواسیون شرکت کرده‌اند، مکلف به اجرا و رعایت آن می‌کند و این تعهد از طریق قراردادهای جداگانه‌ای که با تک تک پروژه‌ها منعقد می‌گردد، حاصل می‌شود. هر یک از پروژه‌های تایم‌شر، عضوی از سیستم رزرواسیون می‌شود. کسانی که چنین مجموعه‌هایی را پیشنهاد می‌دهند، اکثراً از آن به عنوان یک «باشگاه»^۲ یاد می‌کنند. براساس قانون جدید کالیفرنیا، سیستم رزرواسیون ایجابی بر خلاف سایر سیستم‌های رزرواسیون در پروژه‌های تک سایته، موضوع اعمال استانداردهای تعیین شده نیست. قوانین و مقررات کالیفرنیا، تنها سه شرط را برای سیستم رزرواسیون ایجابی در نظر گرفته‌اند:

اول، «دوره اولویت رزرواسیون» است که قبلاً بحث شد.

دومین شرط، محدودیت‌هایی است که در قیمت سیستم رزرواسیون مالکان تایم‌شر اعمال می‌گردند که در آن بدون تحصیل آراء اکثریت اعضا مجمع در پروژه‌های تک سایته، نمی‌توان در هر سال، بیش از ده درصد به این قیمت اضافه کرد.

سومین مطلب این است که بر اساس قوانین کالیفرنیا، صاحبان تایم‌شر در پروژه‌های تایم‌شر تک سایته، از این حق برخوردارند که در دوره‌های زمانی مشخص، درباره ادامه رابطه خود با سیستم رزرواسیون ایجابی یا قطع این رابطه تصمیم‌گیری کنند. یکی از مواد قانون تجارت مقرر می‌دارد صاحبان حق تایم‌شر در پروژه‌های تک سایته، هر پنج سال

1. mandatory reservation system.

2. Club.

یک بار، در مورد پایان بخشیدن به عضویت خود در یک سیستم رزرواسیون رأی گیری به عمل می‌آورند. اگر تعداد مورد نیاز از اعضا به پایان بخشیدن به عضویت رأی دهند، صاحبان آن پروژه تک سایته حق خود را در رزرو حق سکونت در سایر پروژه‌های تایم‌شر که اعضای آن سیستم رزرواسیون بوده‌اند، از دست می‌دهند. همچنین صاحبان منافع در آن پروژه‌های تایم‌شر نیز، دیگر حقی برای رزرو سکونت در پروژه تایم‌شر تک سایته ندارند. در این زمان، صاحبان تایم‌شر، در پروژه تایم‌شر تک سایته، کنترل و اداره تقسیم رزرواسیون پروژه خود را از طریق مجمع دنبال خواهند کرد.

بجز سه مقرره‌ای که در فوق ذکر گردید، خریداران تایم‌شر در پروژه‌های تایم‌شر یک سایته، هیچ گونه کنترلی بر سیستم رزرواسیون ایجابی نخواهند داشت که در نتیجه، گرداننده مجموعه می‌تواند بسیاری از عناصر سیستم رزرواسیون را بدون اینکه صاحبان تایم‌شر به آن رضایت داشته باشند، تغییر دهد. علاوه بر این، گرداننده سیستم رزرواسیون ایجابی از این حق برخوردار است که رابطه قراردادی خود با یک مجموعه تک سایته را در هر زمان که بخواهد، فسخ نماید.

سیستم رزرواسیون در مجموعه‌های تایم‌شر چند سایته، همانند پروژه‌های تک سایته که در سیستم رزرواسیون ایجابی قرار ندارند، موضوع استانداردهای تعیین شده قرار می‌گیرد. اقدام مؤسس برای پیشنهاد فروش تایم‌شر در یک پروژه تایم‌شر یک سایته، که عضو یک سیستم رزرواسیون ایجابی است، غیرقانونی خواهد بود مگر اینکه سایر پروژه‌های تایم‌شر و مجموعه‌های تفریحی عضو مجموعه‌ای از مقررات را رعایت کنند مثلاً هرگونه هزینه و مشکل در هر موردی که به ضرر آن پروژه‌ها باشد، مترتب بر حقوق اعضا آن خواهد بود و سایر موارد. به علاوه، خریداران منافع در پروژه‌های تایم‌شر یک سایته، باید به وسیله بانی طرح که اطلاعات جامع و لازم در مورد سایر پروژه‌های عضو را در اختیار آنها قرار می‌دهد، نسبت به آنها از شناخت کافی برخوردار باشند. این مسأله در قانون تجارت آمده است.

بنابر قانون تجارت، بانی پروژه تایم‌شر یک سایته که همراه با دیگر پروژه‌های تایم‌شر

در یک سیستم رزرواسیون ایجابی عضو شده است، نمی‌تواند این‌گونه نشان دهد که خریدار، به طور تضمینی، از حق استفاده و سکونت در بیش از مجموعه تایم‌شر تک سایت‌های که او مالک تایم‌شر آن است، برخوردار می‌شود. این مطلب در پروژه‌های تایم‌شر چند سایت نیز اعمال می‌شود.

در خرید تایم‌شر در پروژه‌های تایم‌شر یک سایت، که عضو یک سیستم رزرواسیون ایجابی هستند، باید به این نکته توجه داشت که گرداننده سیستم رزرواسیون، سیستم رزرواسیون را کنترل می‌کند و ممکن است در هر زمان بدون هیچ علتی به عضویت پروژه در سیستم رزرواسیون پایان دهد. هیچ تضمینی وجود ندارد که این سیستم ادامه پیدا کند. مالک تایم‌شر، بجز محدوده زمانی خاص که در طرح‌های تایم‌شر یک سایت برای رزرو اقامت خود از حق اولویت برخوردار است، باید با صاحبان تایم‌شر در همه پروژه‌های دیگر تایم‌شر که عضو سیستم رزرواسیون هستند، برای رزرو حق اقامت در پروژه تایم‌شر تک سایت خود و سایر پروژه‌های تایم‌شر، رقابت کند.

شرکت‌های مبادله^۱

معمولاً، انگیزه اولیه خرید منافع تایم‌شر، ایجاد این فرصت برای مالک است که حق خود در استفاده از آنچه را که در پروژه تایم‌شر صاحب شده است، با حق استفاده از سایر مناطق تفریحی که با یک شرکت مبادله روابط قراردادی دارند، معامله کند. برخی از شرکت‌های مبادله، از طریق سازندگان و بانیان پروژه‌های تایم‌شر عمل می‌کنند. سایر شرکت‌های مبادله مستقل از سازندگان یا بانیان هستند.

اداره اموال غیرمنقول هیچ‌گونه مقرره‌ای برای شرکت‌های مبادله نداشته و هیچ‌گونه تضمینی از آنها برای اجرای برنامه‌های مبادله در آینده مطالبه نمی‌کند. اما بر اساس قانون تجارت، اگر تعهدات مالی عمومی یک خریدار برای برنامه‌های مبادله از ۳۰۰۰ دلار برای هر تایم‌شر تجاوز کند، این پیشنهاد تحت قواعد مربوط به پروژه‌های تایم‌شر چند سایت،

1. Exchange Companies.

قرار خواهد گرفت.

به این علت که هیچ تضمینی وجود ندارد که پروژه همواره در ارتباط با یک برنامهٔ مبادلهٔ خاص باقی بماند و به این علت که چنین مجموعه‌های به طور اساسی تحت قوانین قرار نمی‌گیرند، خریداران باید قبل از ورود به قرارداد، در ارزیابی برنامه‌های مبادله‌ای که به همراه پیشنهاد تایم‌شر ارائه می‌گردد احتیاط کافی بنمایند.

مزایای جانبی^۱

آن طور که در قانون تجارت تعریف شده است، مزایای جانبی عبارت از محل سکونت، اجناس، خدمات، تخفیف یا هر مزیت دیگری بجز برنامهٔ مبادله است که به خریداران تایم‌شر، تا پایان دورهٔ مالکیتشان، ارائه می‌شود. مزایای فرعی برای پنج سال یا کمتر از آن در نظر گرفته می‌شود. این گونه منافع تحت قوانین ادارهٔ اموال غیرمنقول قرار نمی‌گیرد و خریداران باید، در موقع خرید، توانایی ارائه مستمر این مزایا را به دقت مدنظر داشته باشند.

طرح تایم‌شر اماکن^۲ چیست؟

در میان انواع طرح‌های تایم‌شر، نوع دیگری وجود دارد که به تدریج در حال گسترش است، مخصوصاً در مورد پروژه‌هایی که در آنها خریداران حق رزرو سکونت در بیش از یک پروژه را دارا هستند. به جای اینکه خریداران از حق رزرو برای یک هفته در سال یا یک هفته در دو سال در یک منطقهٔ تفریحی برخوردار باشند، برای هر خریدار تعداد، «اماکن» مشخصی در زمان خرید اختصاص یابد. سیستم اماکن برای استفاده هر چه راحت‌تر از تایم‌شر طراحی شده است که به موجب آن، ارزش حق استفادهٔ یک مالک منافع تایم‌شر، نه بر اساس معیار زمان، بلکه بر اساس تعداد اماکنی که او می‌تواند از آنها استفاده کند، مشخص می‌شود.

محصولی که به یک خریدار تایم‌شر فروخته می‌شود ممکن است از یک ملک تایم‌شر سنتی یا یک منفعت استفاده از تایم‌شر در مناطق مسکونی، بدون اینکه همراه با ملک

1 . Incidental benefits.

2 . Points Program.

باشد، تشکیل شده باشد. در هر حال، ارزش حق رزرواسیون به طور کلی، مربوط به اماکنی می‌شود که خریدار در زمان خرید حق استفاده از آنها را دریافت می‌کند. تعداد نقاطی که به یک خریدار منتقل می‌شود، نوعاً در قرارداد خرید انعکاس می‌یابد. در برخی موارد، ممکن است این حق، حتی در سند رسمی^۱ وارد گردد. تعداد نقاطی که به یک خریدار واگذار می‌گردد، تا زمانی که خریدار مالک منافع تایم‌شر است یا زمانی که او نقاط بیشتری را بخرد، ادامه می‌یابد.

در مورد نقاطی که در یک طرح تایم‌شر وجود دارد، هر چه خریدار بتواند نقاط بیشتری بخرد، در استفاده از مختصات خریداری شده، راحت‌تر خواهد بود. در پروژه‌هایی که بیش از یک منطقه تفریحی وجود دارد، خریداری که دارای نقاط بسیار زیادی باشد، نسبت به کسی که تعداد نقاط کمتری را خریده باشد، حق رزرواسیون در زمان‌های طولانی‌تری و آن هم در واحدهای مختلفی، در خلال ماه‌های مطلوب‌تری از یک سال، خواهد داشت.

ارزش هر واحد، فصل و منطقه تفریحی در سیستم اماکن یا نقاط، نوعاً در اسناد دولتی مربوط به طرح‌های تایم‌شر مشخص شده است. آن دسته از برنامه‌های تایم‌شر که بر اساس سیستم نقاط پیریزی شده، ممکن است این حق را به گرداننده مجموعه در سیستم رزرواسیون پروژه بدهد که نسبت به ارزش‌گذاری واحدهای هر منطقه تفریحی تغییراتی ایجاد کند یا محدودیت‌های خاصی اعمال نماید. این چنین تغییراتی ممکن است توانایی صاحبان تایم‌شر در رزرو آن واحدها برای سکونت را تحت تأثیر قرار دهد.

سازندگان ترجیح می‌دهند حق تغییر در قیمت واحدها در صورتی اعطا شود که الگوهای استفاده شده در واحدها مناطق تفریحی در پروژه تایم‌شر در هر زمان تغییر کند.

خریداران تایم‌شر باید به چه نکاتی توجه کنند؟

خریداران تایم‌شر باید قبل از اینکه قرارداد خرید را امضا نمایند، شخصاً از مجموعه تایم‌شر دیدن کنند و به توضیحات مأموران فروش از مجموعه اکتفا نکنند. قبلاً لازم بود

که خریداران به طور کامل تمام اسناد و مدارک مربوط به تایم‌شر را مطالعه کنند تا از تمام حقوق، تکالیف و محدودیت‌های مالک آگاه شوند.

اگر خریداری درصد خرید منافع یک طرح تایم‌شر یک سایته است، نباید انتظار داشته باشد که از حق مطلق برای استفاده از هر پروژه تایم‌شر دیگری که با الحاق به برنامه‌های شرکت‌های مبادله حاصل می‌گردد، برخوردار شود. در یک سیستم رزرواسیون از طریق برنامه عضویت یا قرارداد با دیگر اعضای پروژه‌های تایم‌شر، هیچ تضمینی وجود ندارد که شرکت مبادله یا عضویت در مجموعه‌ای که با دیگر پروژه‌های تایم‌شر ارتباط دارد، همواره برقرار باشد تا اینکه او بتواند از خدمات رزرواسیونی که در آنها وجود دارد استفاده کند؛ شرکت‌هایی که این خدمات را ارائه می‌دهند ممکن است منحل شوند یا برنامه‌های مبادله یا عضویت خود را به هر دلیل متوقف کنند. همچنین آنها ممکن است روابط خود را با پروژه تایم‌شری که فرد در آن صاحب تایم‌شر است، ادامه ندهند. یک خریدار تایم‌شر تنها باید بر حقوق مستمری که او تنها در پروژه تایم‌شری که به عنوان یکی از صاحبان منافع آن است وجود دارد، تکیه کند.