

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت تعاون

# اساسنامه

شرکت تعاونی مسکن سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس

وزارت تعاون  
اداره کل تعاون استان فارس  
معاونت آموزش، تحقیقات و ترویج  
واحد ترویج

مقدمه :

حسن تعاون مدنیت و داد

مایه الفت بود و اتحاد

قرآن کریم همه مؤمنان را به همکاری و همدلی در امور خیر و رعایت تقوی فراخوانده است. با الهام از این اصل مقدس، قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران سعی بر تحقق این فراخوان الهی دارد. براین پایه، اصول ۴۳ و ۴۴ قانون اساسی، رسالت سنگین تحقق عدالت اقتصادی و پیشگیری از تمرکز ثروت در دست افراد و گروههای خاص را تأمین می‌کند و زمینه را برای جلوگیری از تبدیل دولت به یک کارفرمای بزرگ مطلق آماده می‌سازد. حال بر یک یک اعضای شرکتهای تعاونی است تا با همراهی و همدلی و حس تعاون و معاضدت به گسترش این فکر و عمل به این اندیشه همت گمارند.

متن حاضر اساسنامه **شرکت تعاونی مسکن سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس** می‌باشد که براساس قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب سیزدهم شهریور سال ۱۳۷۰ که ملهم از اصول ۴۳ و ۴۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد تهیه و تنظیم گردیده و بعنوان یک میثاق و سند همکاری مورد توافق و تفاهم اعضاء قرار گرفته و به تصویب آنها رسیده است.

اعضای تعاونی فوق در آغاز این همکاری خجسته و مشارکت مبارک که «**آزادانه و با اختیار کامل**» و با قبول سهم در «**مشارکت اقتصادی**» آنرا پذیرفته اند، تعهد می نمایند که ضمن انجام وظیفه در قبال مسئولیت خود با رعایت «**حقوق مساوی اعضاء**» کوشش فردی و تلاش همگانی شان را همراه با «**کسب علم و آگاهی و بکارگیری مستمر دانش روز**» برای موفقیت هرچه بیشتر اهداف این همیاری و مشارکت با تأکید بر «**خودگردانی و خوداتکایی**» بکار گیرند. باشد که در راستای تحقق هدفهای تعاونی و با عنایت به اصول عمومی همیاری و تعاون که در فرهنگ اسلامی و ایرانی، ریشه ای پای برجا و پیشینه‌ای دیرینه دارد، شاهد گامهای استوار و دستان پرتوان تک تک اعضاء باشیم که همدلانه برای رشد و توسعه فرهنگ تعاونی و گسترش روحیه مشارکت جو و مشارکت پذیر، فعالانه دست بهم داده اند و می کوشند تا همسو و هم جهت «**در کنار کلیه تعاونگران کشور**» در جهت ایجاد اشتغال مولد و ارائه خدمات عادلانه و منصفانه مورد نیاز مردم و راه اندازی چرخهای تولید و خدمات، با افزایش بهره وری و بکارگیری پس اندازهای هر چند مختصر، ضمن تحقق عدالت اقتصادی و اجتماعی «**یاری رسان جامعه**» و دولت نیز باشند.

## امضای هیات رئیسه مجمع عمومی :

منشی مجمع

رئیس مجمع

## فصل اول

**ماده ۱- نام :** شرکت تعاونی مسکن سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس و نوع آن توزیعی است که در این اساسنامه به اختصار، «تعاونی» نامیده می شود

### ماده ۲- اهداف تعاونی :

- ۱- ترویج و تحکیم مشارکت ، همکاری و تعاون عمومی.
- ۲- تامین مسکن از منابع مجاز بصورت انفرادی یا سهامی برای اعضاء شرکت تعاونی .
- ۳- تامین سایر نیازهای رفاهی ، تفریحی ، تجاری ، اداری ، خدماتی و گردشگری برای مجتمع های مسکونی در دست احداث توسط تعاونی .

### ماده ۳- موضوع فعالیت :

- ۱-۳- تهیه زمین وساختمان خانه و آپارتمانهای مسکونی و واگذاری خانه ها و آپارتمانها نقداً یا به اقساط به اعضاء و همچنین ایجاد تأسیسات عمومی یا رفاهی مورد استفاده مشترک آنان.
- ۲-۳- خرید واحدهای مسکونی نیمه تمام و یا تکمیل شده و واگذاری به اعضاء نقداً و یا به اقساط.
- ۳-۳- واگذاری واحدهای مسکونی ملکی شرکت به صورت اجاره به اعضاء.
- ۴-۳- انجام خدمات مهندسی برای اعضاء ونظارت بر ساختمان متعلق به آنها.

**تبصره ۱- شرکت می تواند برای اجرای تمام یا قسمتی از موضوع و حدود فعالیت مقرر در این ماده با رعایت مقررات قانونی و اساسنامه و قراردادهای منعقد از سرمایه و ذخایر موجود، پس انداز اعضاء برای تهیه مسکن، اعتبارات و سرمایه گذاریهای بخش های دولتی، عمومی، تعاونی ، بانک ها و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر ، هدایای نقدی و جنسی اعضاء و غیراعضاء استفاده نموده و اقدام به اخذ اعتبارات و تسهیلات بانکی و انعقاد قرارداد مشارکت مدنی و یا قراردادهای ذی ربط دیگر با بانکها نماید و در این صورت مکلف است طبق قراردادهای منعقد به تکالیف و تعهدات خود در قبال منابع و مآخذ مذکور عمل نماید.**

**تبصره ۲- شرکت می تواند مصالح، وسایل ، تجهیزات، ماشین آلات، تأسیسات، کارگاهها، انبارها و دیگر نیازمندیهای خود را به طریق مقتضی و مقرون به صرفه منجمله با سرمایه گذاری در مؤسسات تولیدی ، تعاونیها، خرید سهام کارخانجات دولتی و یا وابسته به دولت و سایر مؤسسات اقتصادی تأمین نماید.**

**تبصره ۳- انجام موضوع و فعالیتهای مذکور در این ماده در رابطه با تهیه زمین و تفکیک آن و احداث واحدهای مسکونی و واگذاری آنها به اعضاء طبق مقررات آیین نامه ای خواهد بود که نمونه آن به وسیله وزارت تعاون تهیه و به تصویب مجمع عمومی عادی تعاونی می رسد.**

**تبصره ۴- احداث خانه یا آپارتمان وسایر اقدامات موضوع این ماده برای غیر اعضاء ( جز نهادها وسازمان های دولتی ، عمومی ، تعاونی و یا اشخاص معرفی شده از سوی آنها که در تأمین زمین و یا سرمایه تعاونی مشارکت نموده اند وهمچنین سهام داران غیرعضو) ممنوع می باشد.**

**تبصره ۵- شرکت می تواند در مواقع لزوم واحدهای عام المنفعه مورد نیاز را از قبیل مدرسه، مسجد ، درمانگاه، داروخانه ، کتابخانه، رستوران، باشگاه ، تعمیرگاه ، انواع آموزشگاهها، نانوبایی، خشکشویی را راسا تأمین یابه غیر واگذار نماید.**

**تبصره ۶- در صورتیکه بنا به دلایل موجه، به تشخیص وزارت تعاون و تصویب مجمع عمومی امکان خانه یا آپارتمان سازی به وسیله شرکت برای اعضاء فراهم نباشد، شرکت می تواند در مورد واگذاری زمینهای خریداری شده ( بدون استفاده از معافیتهای موضوع ماده ۱۱۵ قانون شرکتهای تعاونی مصوب ۱۳۵۰) به اعضاء یا فروش و یا تبدیل آن اقدام نماید.**

**۳-۵- اخذ وام قرض الحسنه و سایر تسهیلات اعتباری از منابع بانکی ، صندوق تعاون و دیگر مؤسسات مالی اعتباری و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر.**

**۳-۶- اخذ کمک و هدایای نقدی و غیرنقدی از دولت ، اشخاص حقیقی و یا حقوقی.**

**۳-۷- تودیع وجود به حساب سپرده بلندمدت و کوتاه مدت در بانکها و یا صندوق تعاون.**

**۳-۸- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی با اولویت تعاونیها.**

**۳-۹- سرمایه گذاری و خرید سهام اتحادیه تعاونی مربوطه و یا سایر شرکتهای و مؤسسات عمومی ، تعاونی و یا خصوصی.**

**۳-۱۰- مشارکت دادن اعضاء و خصوصاً مدیران تعاونی در دوره های آموزشی تخصصی برای ارتقای سطح تولید و خدمات.**

**تبصره ۷- در صورتیکه برای انجام هریک از فعالیتهای موضوع تعاونی، نیاز به اخذمجوز از مراجع ذیصلاح قانونی باشد تعاونی مکلف به اخذ آن است.**

**تبصره ۸- تعهدات عضو و تعاونی در امور مربوط به تهیه زمین ، آماده سازی ، اخذ مجوز ساخت ، احداث ساختمان وچگونگی عقد قرارداد و واگذاری واحدها به اعضاء وامور مربوط به بداز واگذاری ، لغو عضویت وهمچنین ایجادتأسیسات عمومی مورد استفاده مشترک آنان و سایر موارد، مطابق بافصل چهارم این اساسنامه است.**

**ماده ۴- حوزه عملیات تعاونی : استان فارس می باشد.**

**ماده ۵-** مرکز اصلی عملیات تعاونی شهرشیراز و نشانی آن بلوار زرهی - خیابان انصار - پلاک ۵۸ کدپستی ۷۱۸۴۶۷۳۷۷۱ و تلفن آن ۶۴۸۹۲۰۰-۶۴۸۸۹۳۸ است.

**تبصره -** هیات مدیره می تواند درحوزه عملیات تعاونی، دفاتر نمایندگی ایجاد نموده و یاد صورت لزوم در مورد تغییر آنها اقدام کند، در این صورت هیات مدیره باید ضمن اعلام مراتب به اعضا (به نحوی که آگهی دعوت مجامع را منتشر می نماید)، نسخه ای از صورت جلسه تعیین دفاتر نمایندگی را حسب مورد به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و یا اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان محل مرکز اصلی تعاونی ارسال کند. دفتر نمایندگی واحد است که تحت نظرمدیريت تعاونی، به انجام امور اداری تفویضی شرکت در هر منطقه می پردازد. اموری که از وظایف خاص وقائم به ذات ارکان تعاونی می باشد قابل تفویض به دفاتر نمایندگی نیست.

**ماده ۶-** مدت تعاونی از تاریخ ثبت / از تاریخ مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۲۷/۰۸/۹۴ به مدت پنج سال است. (حداکثر زمان ۵ سال می باشد).

**تبصره -** در صورت لزوم تمدید مدت، تعاونی باید درخواست توجیهی خود را حداقل شش ماه قبل از اتمام مدت به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ارائه و پس از اخذ مجوز نسبت به برگزاری مجمع عمومی فوق العاده جهت تمدید آن اقدام نماید درخواست مذکور باید به انضمام گزارش وضعیت تعاونی و مشتمل بر موارد ذیل باشد:

۱- مشخصات زمینهای تعاونی، نوع کاربری، متر اژ.

۲- واحدهای در دست اجرا و مراحل پیشرفت فیزیکی آنها.

۳- واحدهای احداث و واگذار شده.

۴- گزارش اعضا (شامل تعداد و فهرست اعضای لغو عضویت شده، اعضای باقیمانده، متقاضیان جدید عضویت).

۵- داراییها و بدهیها.

۶- تعهدات و مطالبات.

۷- صورتهای مالی مصوب مجمع عمومی.

۸- برنامه زمان بندی و اتمام کار تعاونی و مدت زمان مورد تقاضا جهت تمدید مدت.

۹- سایر مواردی که وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی اعلام می کند.

**ماده ۷-** سرمایه اولیه تعاونی مبلغ ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال است که به ۵۰ سهم ۵۰/۰۰۰ ریالی منقسم گردیده است. مبلغ ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال آن نقداً توسط اعضا پرداخت و مبلغ..... ریال آن توسط (دستگاه های موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی در صورتی که شرکت تعاونی باشند باید نام آنها نوشته شود) تأمین و معادل..... ریال نیز بصورت آورده غیر نقدی توسط اعضا/ دستگاههای موضوع ماده ۱۷ قانون تقویم و به تعاونی تسلیم و مابقی در تعهد آنها می باشد.

**ماده ۸-** هریک از اعضای تعاونی باید حداقل معادل یک سوم مبلغ اسمی سهامی را که خریداری نموده، در موقع تأسیس تعاونی پرداخت کند.

**تبصره -** اعضا مکلفند ظرف مدتی که مجمع عمومی عادی تعیین می کند و از دو سال تجاوز نخواهد کرد مبلغ پرداخت نشده سهام خود را تأدیه نمایند.

**ماده ۹-** سهم اعضا در تأمین سرمایه تعاونی برابر است مگر اینکه مجمع عمومی عادی تصویب نماید که بعضی از اعضا سهم بیشتری تأدیه نمایند. در این صورت حداکثر میزان سهام هر عضو نباید از ۳۰ درصد سرمایه تعاونی تجاوز کند.

**ماده ۱۰-** سهام تعاونی بانام و غیر قابل تقسیم است و انتقال آن به اعضا یا متقاضیان عضویت (واجد شرایط) جدید با موافقت هیات مدیره و با رعایت سقف موضوع ماده ۹ مجاز می باشد.

**ماده ۱۱-** تعاونی ظرف مدت یک سال از تاریخ ثبت یا افزایش سرمایه، حسب مورد برای هریک از اعضا به میزان سهامی که خریداری کرده اند ورقه سهم صادر و تحویل خواهد نمود.

**تبصره ۱-** ورقه سهم باید متحدالشکل، چاپی و دارای شماره ترتیب بوده و نام تعاونی و شماره ثبت آن و مبلغ اسمی هر سهم و تعداد سهامی که هر ورقه نماینده آن است در آن درج و به امضای مدیرعامل و یک نفر از اعضای هیات مدیره که دارای صاحب امضای مجاز است برسد؛ مادام که اوراق سهام صادر نشده تعاونی باید به اعضا گواهینامه موقت سهم که معرف تعداد، مبلغ اسمی و مبلغ پرداخت شده است تحویل نماید.

**تبصره ۲-** نام و نشانی و تعداد سهم هریک از سهامداران و موارد نقل و انتقال آن باید در دفتر سهام تعاونی به ثبت برسد. هر نقل و انتقالی که بدون رعایت تشریفات فوق بعمل آید، از نظر شرکت فاقد اعتبار است.

## فصل دوم - مقررات مربوط به عضویت

منشی مجمع

رئیس مجمع

**ماده ۱۲-** عضویت در تعاونی برای کلیه واجدین شرایط عمومی و اختصاصی زیر، اعم از اشخاص حقیقی و یا حقوقی غیردولتی که نیاز به خدمات تعاونی داشته باشند آزاد است :

#### **الف- شرایط عمومی**

- ۱- تابعیت جمهوری اسلامی ایران.
- ۲- عدم ممنوعیت قانونی و حجر.
- ۳- عدم عضویت همزمان در تعاونی مشابه.
- ۴- درخواست کتبی عضویت و تعهد رعایت مقررات اساسنامه و خرید حداقل ۱۲۰ سهم از سهام تعاونی.

#### **ب- شرایط اختصاصی**

۱- عضویت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس جهت مهندسیین و متخصصین عضو سازمان با ارائه گواهی عضویت .  
۲- اشتغال دائم در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس جهت کارکنان سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس با ارائه گواهی اشتغال .  
**تبصره ۱-** عدم ارائه گواهی عضویت یا اشتغال فوق در ابتدای هر سال مالی به منزله خروج اختیاری عضو از تعاونی (موضوع ماده ۱۶ اساسنامه) محسوب می گردد و هیئت مدیره موظف به لغو عضویت وی از شرکت تعاونی و تسویه حساب با وی وفق ماده ۱۸ اساسنامه می باشد.  
**تبصره ۲-** احراز شرایط عضویت هر متقاضی بعهده هیات مدیره است و هیچگونه تبعیض یا محدودیتی برای عضویت واجدین شرایط نباید وجود داشته باشد مگر به سبب عدم کفایت امکانات و ظرفیت تعاونی. هیات مدیره مکلف است در مواردی که متقاضیان دارای شرایط مذکور باشند و امکانات و ظرفیت تعاونی اجازه دهد درخواست عضویت آنها را قبول کند.

**ماده ۱۳-** مسئولیت مالی اعضاء در تعاونی محدود به میزان سهام آنان می باشد مگر آنکه در قرارداد ترتیب دیگری شرط شده باشد.

**تبصره-** مسئولیت دستگاههای عمومی تأمین کننده سرمایه تعاونی (موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران) به میزان سرمایه متعلق به آنان می باشد مگر در قرارداد ترتیب دیگری شرط شده باشد.

**ماده ۱۴-** کلیه اعضاء و سهامداران مکلفند به وظایف و مسئولیت هایی که در حدود قوانین و مقررات تعهد کرده اند عمل کنند.

**ماده ۱۵-** تعاونی می تواند توسط هیات مدیره طلب خود را از عضو با اخطار کتبی مطالبه نماید و در صورت وصول نشدن طلب و سپری شدن ۳۰ روز از تاریخ اخطارنامه، از کل مطالبات وی از تعاونی و در صورت عدم تکافو از بهای سهام وی برداشت کند و هرگاه مبالغ مذکور کفایت نکند تعاونی برای وصول مازاد طلب خود به بدهکار مراجعه خواهد کرد.

**ماده ۱۶-** خروج عضو از تعاونی، اختیاری است و نمی توان آن را منع کرد.

**تبصره-** در صورتیکه خروج اختیاری عضو موجب ضرری برای تعاونی باشد وی ملزم به جبران است.

**ماده ۱۷-** در موارد زیر عضو از تعاونی اخراج می شود :

۱- از دست دادن هریک از شرایط عمومی یا اختصاصی عضویت مقرر در این اساسنامه، به استناد گزارش مکتوب مراجع ذیربط.

۲- عدم رعایت مقررات اساسنامه و سایر تعهدات قانونی پس از دو اخطار کتبی توسط هیات مدیره به فاصله ۱۵ روز و گذشتن ۱۵ روز از تاریخ اخطار دوم.

۳- ارتکاب اعمالی که موجب زیان مادی شود و وی نتواند ظرف مدت یکسال آن را جبران نماید یا انجام اعمالی که به حیثیت و اعتبار تعاونی لطمه وارد کند و یا با تعاونی رقابتی ناسالم نماید.

**تبصره ۱-** تشخیص موارد فوق بنا به پیشنهاد هیات مدیره یا بازرسان و تصویب مجمع عمومی عادی خواهد بود.

**تبصره ۲-** اشخاصی که از ابتدا فاقد شرایط عمومی یا اختصاصی عضویت تعاونی بوده اند، عضو تعلق یافته و لغو عضویت آنان مستلزم رعایت تشریفات موضوع ماده مذکور نیست.

**ماده ۱۸-** در صورت لغو عضویت به سبب فوت، استعفا، انحلال و اخراج، ارزش سهام عضو براساس **قیمت روز** محاسبه و پس از منظور نمودن سایر حقوق و مطالبات وی، به دیون تعاونی تبدیل می شود و پس از کسر بدهی وی به تعاونی، به او یا ورثه اش ظرف مدت سه ماه پس از انحلال شرکت تعاونی و تنظیم تراز نهایی مالی پرداخت و تسویه حساب خواهد شد.

## فصل سوم - ارکان تعاونی

**ماده ۱۹-** ارکان تعاونی عبارتست از :

۳- بازرس / بازرسان

۲- هیات مدیره

۱- مجمع عمومی

### **۱- مجمع عمومی**

**ماده ۲۰-** مجامع عمومی تعاونی به دوصورت تشکیل می گردد. مجمع عمومی عادی ، مجمع عمومی فوق العاده .

چگونگی تشکیل مجمع عمومی وسایر مقررات مربوطه مطابق آیین نامه نحوه تشکیل مجامع عمومی (موضوع تبصره ۳ ماده ۳۳ قانون بخش تعاون) خواهد بود.

**تبصره :** دعوت از مجامع عمومی واعلام تصمیمات آنها از طریق روزنامه های کثیرالانتشار، پست سفارشی یادیدگروشه های قابل اثبات انجام میگردد. (دعوت از مجامع عمومی و اعلام تصمیمات آنها از طریق روزنامه های کثیرالانتشار، پست سفارشی یادیدگروشه های قابل اثبات باشد).

### **۲- هیات مدیره:**

**ماده ۲۱-** اداره امورتعاون برعهده هیأت مدیره ای مرکب از پنج نفر عضو اصلی و سه نفر عضو علی البدل است که واجد شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاون وشرايط اختصاصی زیر باشد که از بین اعضاء برای مدت سه سال انتخاب می شوند. انتخاب اعضای اصلی و علی البدل در یک نوبت به عمل می آید و دارندگان اکثریت نسبی آراء بعد از اعضای اصلی به ترتیب اعضای علی البدل محسوب می شوند. انتخاب بیش از دو دوره متوالی با انتخاب حداقل دو سوم اعضای حاضر در مجمع عمومی بلامانع است.

**۱-** دارا بودن مدرک تحصیلی کارشناسی یا بالاتر در یکی از رشته های تحصیلی هفت گانه نظام مهندسی عمران، معماری، مکانیک، برق، شهرسازی، نقشه برداری، ترافیک و سایر رشته های مشابه، یا سه سال تجربه مفید مرتبط .

**۲-** عدم تصدی همزمان سمتهای هیات مدیره یا مدیریت عامل در شرکت های مشابه دیگر.

**۳-** عدم رابطه استخدامی بادستگاههای موضوع قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل مصوب سال ۱۳۷۳ (به جزء تعاونی های ادارات وموسسات) **تبصره ۱-** رعایت بند ۱ برای شرکت های تعاونی دارای کمتر از ۵۰ عضو الزامی نیست ودر این مورد وسایر موارد استثنا ضوابط اعلامی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی حاکم خواهد بود.

**تبصره ۲-** هیات مدیره در اولین جلسه از میان خود یک نفر را به عنوان رئیس هیات مدیره، یک نفر را به عنوان نایب رئیس و یک یا دونفر را به عنوان منشی انتخاب می کند.

**تبصره ۳-** اعضای هیات مدیره می توانند باتصویب مجمع عمومی حقوق ومزایا دریافت نمایند. در صورتی که عضو هیات مدیره از محل دیگری حقوق می گیرد در تعاونی مربوطه صرفاً حق جلسه وپاداش دریافت می کند. حداقل وحداکثر حقوق ومزایای هیات مدیره وپاداش آنان وموارد استثنا به موجب دستورالعملی است که به تایید مجمع عمومی می رسد.

**ماده ۲۲-** هیات مدیره جز دراموری که به موجب قوانین ومقررات و اساسنامه اتخاذ تصمیم درباره آنها در صلاحیت مجامع عمومی است، در سایر موارد و برای تحقق اهداف، موضوع و عملیات تعاونی با رعایت قوانین ومقررات جاری و اساسنامه و مصوبات مجامع عمومی و رعایت صرفه و صلاح تعاونی و اعضا دارای اختیارات لازم جهت اداره امور تعاونی بوده و منجمله عهده دار انجام وظایف ذیل است:

۱- دعوت مجمع عمومی (عادی ، فوق العاده)

۲- اجرای اساسنامه و تصمیمات مجامع عمومی و سایر مقررات مربوط.

۳- نصب و عزل و قبول استعفا مدیرعامل و نظارت بر عملیات وی و پیشنهاد حدود وظایف و اختیارات و میزان حقوق و مزایای مدیرعامل به مجمع عمومی.

۴- قبول درخواست عضویت و اخذ تصمیم نسبت به انتقال سهام اعضا به یکدیگر و دریافت استعفا هر یک از اعضای هیات مدیره.

۵- نظارت بر مخارج جاری شرکت و رسیدگی به حسابها و ارائه به بازرس / بازرسان و تسلیم به موقع گزارش مالی و ترازنامه به مجمع عمومی.

۶- تهیه و تنظیم طرحها و برنامه ها و بودجه و سایر پیشنهادات و ارائه به مجمع عمومی جهت اتخاذ تصمیم.

۷- تهیه و تنظیم دستورالعملهای داخلی تعاونی وتقدیم آن به مجمع عمومی برای تصویب.

۸- پیشنهاد آئین نامه حداقل و حداکثر حقوق و مزایای هیات مدیره و پاداش آنان که باید در چارچوب ضوابط وزارت تعاون باشد، جهت تصویب مجمع عمومی عادی.

۹- تعیین نماینده یا وکیل در دادگاهها و مراجع قانونی و سایر سازمانها با حق توکیل غیر.

۱۰- تعیین نماینده از بین اعضای تعاونی برای حضور در جلسات مجمع عمومی شرکتها و اتحادیه‌هایی که تعاونی در آنها مشارکت دارد.

۱۱- تعیین و معرفی صاحبان امضای مجاز (یک یا دوفتر از اعضای هیات مدیره به اتفاق مدیرعامل) برای قراردادهای و اسناد تعهدآور تعاونی.

**تبصره-** هیات مدیره وظایف خود را به صورت جمعی انجام میدهد و هیچیک از اعضای هیات مدیره حق ندارد از اختیارات هیات منفرداً استفاده کند مگر در موارد خاص که وکالت یا نمایندگی کتبی از طرف هیات مدیره داشته باشد. هیات مدیره میتواند قسمتی از اختیارات خود را با اکثریت سه چهارم آراء به مدیرعامل تفویض کند.

**ماده ۲۳-** هیات مدیره نماینده قانونی تعاونی است و میتواند مستقیماً و یا با وکالت با حق توکیل، این نمایندگی را در دادگاهها و مراجع قانونی و سایر سازمانها اعمال کند.

**ماده ۲۴-** مسئولیت هیات مدیره در مقابل تعاونی مسئولیت وکیل در مقابل موکل است.

**ماده ۲۵-** معاملات هر یک از اعضای هیات مدیره و مدیرعامل با تعاونی، اعم از اینکه بطور مستقیم طرف معامله باشند و یا در شرکت یا موسسه یا بنگاه طرف قرارداد ذینفع یادارای سهم باشند، طبق ماده ۱۰ قانون اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی تابع مقررات ماده ۱۲۹ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ خواهد بود.

**تبصره-** قرارداد واگذاری واحدمسکونی به عضوی که هیات مدیره یا مدیرعامل تعاونی است مشمول مقررات این ماده نمی باشد.

**ماده ۲۶-** جلسات هیات مدیره هر دو هفته یکبار در موعد و محل معینی که قبلاً به تصویب هیات مدیره رسیده با حضور اکثریت مطلق اعضای اصلی هیات مدیره تشکیل و رسمیت می‌یابد و برای اتخاذ تصمیم رای اکثریت اعضای حاضر در جلسه ضروری است. تصمیمات هیات مدیره در دفتری به نام صورتجلسات هیات مدیره ثبت می‌گردد و به امضای اعضای حاضر در جلسه می‌رسد.

**تبصره-** جلسه فوق‌العاده هیات مدیره با دعوت کتبی رئیس یا نایب رئیس هیات مدیره یا مدیرعامل و یا اکثریت اعضای هیات مدیره تشکیل می‌گردد.

**ماده ۲۷-** هیات مدیره مکلف است جهت مدیریت تعاونی و اجرای تصمیمات مجمع عمومی و هیات مدیره، فردی واجد شرایط ماده ۲۱ اساسنامه را از بین اعضا یا از خارج از تعاونی، برای مدت سه سال به عنوان مدیرعامل تعاونی انتخاب کند که زیر نظر هیات مدیره انجام وظیفه نماید. وظایف و اختیارات و حقوق و مزایای مدیرعامل توسط هیات مدیره تعیین می‌گردد.

**تبصره ۱-** در مورد مدارک تحصیلی موضوع بند ۱ ماده ۲۱، برای مدیرعامل دارا بودن حداقل مدرک تحصیلی لیسانس الزامی است.

**تبصره ۲-** انتخاب مدیرعامل برای مدت سه سال، مانع از عزل وی در اثناء مدت نخواهد بود.

**ماده ۲۸-** در صورت استعفاء، عزل، فوت، ممنوعیت قانونی و یا غیبت غیر موجه مکرر هر یک از اعضای اصلی هیات مدیره یکی از اعضای علی‌البدل به ترتیب آراء بیشتر برای بقیه مدت مقرر به جانشینی وی در جلسات هیات مدیره شرکت می‌نماید. غیبت غیر موجه مکرر به مواردی اطلاق می‌شود که عضو هیات مدیره علیرغم اطلاع از دعوت، بدون اجازه قبلی و یا عذر موجه حداقل در چهار جلسه متوالی و یا هشت جلسه غیر متوالی طی یکسال در جلسات هیات مدیره حاضر نشود.

**تبصره-** در مواردی که هیات مدیره با وجود اعضاء علی‌البدل از اکثریت مقرر خارج شود و یا به دلیل فوت، ممنوعیت قانونی، استعفاء و یا عزل دسته جمعی هیات مدیره، تعاونی فاقد هیات مدیره شود، در فاصله مدت لازم برای انتخاب و تکمیل اعضای هیات مدیره، به وزارت تعاون، کار و امور اجتماعی اختیار داده می‌شود که به منظور اداره امور جاری تعاونی، برای جانشینی اشخاص مذکور از میان اعضای تعاونی، تعداد لازم را موقتاً و حداکثر برای مدت ۵ ماه منصوب نماید. مسئولیت اعضای هیات مدیره که بدین نحو موقتاً انتخاب می‌شوند عیناً همان مسئولیتهایی است که در قانون برای هیات مدیره پیش بینی شده است. اولین وظیفه هیات مدیره منصوب، دعوت و برگزاری مجمع عمومی جهت انتخاب هیات مدیره خواهد بود.

**ماده ۲۹-** هیات مدیره مکلف است قبل از انقضاء مدت تصدی خود، اقدام به دعوت و برگزاری مجمع عمومی عادی با دستور انتخاب اعضای هیات مدیره مطابق مقررات آیین نامه نحوه تشکیل مجمع عمومی نماید.

شروع تصدی هیات مدیره جدید پس از تأیید انتخابات و مجمع عمومی مربوطه از سوی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی خواهد بود.

**تبصره-** چنانچه پس از انقضای مدت تصدی هیات مدیره، انتخاب هیات مدیره جدید انجام نشده باشد هیات مدیره موجود تا انتخاب قبولی هیات مدیره جدید کماکان به وظایف خود در تعاونی ادامه داده و مسئولیت اداره امور تعاونی را بر عهده خواهد داشت.

**ماده ۳۰-** تحویل و تحول و انتقال مسئولیت از هیات مدیره سابق به هیات مدیره بعدی باید بلافاصله بعد از تاریخ قبولی سمت هیات مدیره و تأیید صحت انتخابات توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی صورت گیرد و کلیه اوراق و اسناد و دفاتر و حسابها و موجودیهای تعاونی به هیات مدیره جدید، تحویل و پس از ثبت تغییرات در اداره ثبت شرکتها ترتیب معرفی امضاهای مجاز داده شود.

**تبصره** - پس از قانونی شدن شروع تصدی هیات مدیره جدید، تا زمانیکه ترتیب معرفی امضاهای مجاز داده نشده هیات مدیره جدید می تواند اختیارات محدودی را به هیات مدیره قبلی تفویض کند و در هر حال هر اقدام باید تصمیم هیات مدیره جدید باشد.

**ماده ۳۱-** مراتب نقل و انتقال مسئولیت انتقال اسناد و مدارک و اموال و وجوه شرکت باید در صورت مجلس، منعکس و به امضای اکثریت اعضای هیات مدیره سابق و اعضای هیات مدیره جدید و بازرس / بازرسان / شرکت برسد. صورت مجلس مذکور باید جزو اسناد شرکت نگهداری شود.

**تبصره** - در صورتیکه اعضای هیات مدیره قبلی اقدام به تحویل نمایند به عنوان خیانت در امانت تحت تعقیب قرار می گیرند.

**ماده ۳۲-** استعفا هر یک از اعضا هیات مدیره تا تعیین عضو جدید و قبولی سمت آن، رافع مسئولیت وی نسبت به وظایف نخواهد بود .

**ماده ۳۳-** هیات مدیره مکلف است حداکثر ظرف سه روز از تاریخ برگزاری مجمع ، سه نسخه مصدق از صورت جلسه تنظیمی و مدارک و مستندات مربوطه را به همراه آگهی دعوت مجمع عمومی [ و در صورتی که مجمع برگزار شده نوبت دوم یا سوم بوده ، آگهی دعوت نوبت های قبلی و صورت جلسه مربوطه ] راجهت بررسی و تطبیق با مقررات به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تسلیم کند.

### **۳- بازرسی**

**ماده ۳۴-** مجمع عمومی عادی سه نفر از اشخاص حقیقی یا حقوقی را که علاوه بر شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران واجد شرایط اختصاصی ذیل باشد برای مدت یک سال مالی به عنوان بازرس / بازرسان / انتخاب میکند ، انتخاب مجدد آنان بلامانع است :

#### **الف) اشخاص حقیقی:**

۱- دارا بودن مدرک تحصیلی کارشناسی یا بالاتر در یکی از رشته های تحصیلی مالی، حسابداری فنی و حقوقی ورشته های مشابه ، یا سه سال تجربه مفید مرتبط .

۲- عدم قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه اول و دوم با هیات مدیره یا مدیرعامل.

۳- عدم اشتغال در تعاونی .

#### **ب) اشخاص حقوقی :**

۱- دارا بودن مجوز لازم برای تصدی بازرسی شرکتها.

۲- فقدان ممنوعیت قانونی.

**تبصره ۱-** در صورتی که تعداد واحدهای در دست احداث تعاونی از چهارصد واحد بیشتر باشد، تعاونی مکلف است حسابرس یا بازرس قانونی خود را از میان موسسات حسابرسی که عضو جامعه حسابداران رسمی ایران باشند، انتخاب نماید.

### **تبصره ۲- وظایف بازرسان تعاونی به شرح زیر است :**

۱- نظارت مستمر بر انطباق نحوه اداره امور تعاونی و عملیات و معاملات انجام شده با اساسنامه و قوانین و مقررات و دستورالعملهای مربوطه .

۲- رسیدگی به حسابها ، دفاتر ، اسناد - صورتهای مالی از قبیل ترازنامه و حسابهای عملکرد و سود و زیان ، بودجه پیشنهادی و گزارشات هیات مدیره ، مجمع عمومی ، شخصاً و یا در صورت لزوم با استفاده از کارشناس که در این صورت پرداخت هزینه کارشناس با تصویب مجمع عمومی بر عهده تعاونی خواهد بود .

۳- رسیدگی به شکایات اعضاء و ارائه گزارش به مجمع عمومی و مراجع ذیربط .

۴- تذکر کتبی تخلفات موجود در نحوه اداره امور تعاونی به هیات مدیره و مدیرعامل و تقاضای رفع نقص .

۵- نظارت بر انجام حسابرسی و رسیدگی به گزارشهای حسابرسی و گزارش نتیجه رسیدگی به مجمع عمومی تعاونی و مراجع ذیربط .

**ماده ۳۵-** بازرس یا بازرسان موظفند گزارش جامعی راجع به وضعیت تعاونی به مجمع عمومی عادی سالیانه تسلیم کنند . گزارش بازرس باید حداقل ۱۰ روز قبل از تشکیل مجمع عمومی عادی سالیانه جهت مراجعه صاحبان سهام در مرکز تعاونی آماده باشد . در صورتیکه تعاونی بازرسان متعدد داشته باشد هر یک می تواند به تنهایی وظایف خود را انجام دهد . لیکن کلیه بازرسان باید گزارش واحدی تهیه کنند . در صورت وجود اختلاف نظر بین بازرسان ، موارد اختلاف با ذکر دلیل در گزارش ذکر خواهد شد.

**ماده ۳۶-** بازرس یا بازرسان تعاونی نمی توانند در هیچ یک از معاملاتی که با شرکت یا به حساب شرکت انجام می گیرد بطور مستقیم یا غیرمستقیم ذینفع باشند.



**تبصره** - قرارداد واگذاری واحدمسکونی به عضوی که بازرس تعاونی است مشمول مقررات این ماده نمی باشد.

**ماده ۳۷**- هیات مدیره مکلف است قبل از انقضاء مدت تصدی بازرس، اقدام به دعوت و برگزاری مجمع عمومی عادی بادرانتخاب بازرس/بازرسان مطابق مقررات آیین نامه نحوه تشکیل مجمع عمومی نماید. چنانچه پس از انقضای مدت تصدی بازرس، انتخاب بازرس جدید انجام نشده باشد بازرس قبلی کماکان مسئولیت انجام وظایف محوله را برعهده خواهند داشت.

## فصل چهارم: ضوابط مربوط به احداث و واگذاری واحدهای مسکونی

### بخش اول- کلیات

**ماده ۳۸**- تعاونی مکلف است برای هر یک از اعضا پرونده ای شامل موارد ذیل تشکیل و در دفتر تعاونی نگهداری نماید:

۱- اصل درخواست عضویت و صورت جلسه هیات مدیره دایر بر پذیرش عضویت.

۲- تصویر شناسنامه، کارت ملی.

۳- تصویر پیش های واریزی.

۴- فرم امتیازبندی موضوع ماده (۵۶).

۵- تعهدنامه عضو مبنی بر رعایت قوانین و مقررات و اساسنامه تعاونی.

۶- نشانی دقیق محل سکونت و کار عضو.

۷- تصویر مدرک رابطه استخدامی (در مورد تعاونی های مسکن ادارات و موسسات).

۸- مکاتبات فی مابین عضو و تعاونی.

۹- نسخه ای از قراردادهای منعقد شده مابین تعاونی و عضو.

۱۰- سایر مدارک مورد نیاز و مرتبط به تشخیص هیات مدیره.

**ماده ۳۹**- هیات مدیره مکلف است برنامه تعاونی مبنی بر خرید زمین، تعداد واحدها، برنامه ساخت و ساز را به تصویب مجمع عمومی برساند.

**ماده ۴۰**- هیات مدیره باید به همراه هر آگهی دعوت مجمع عمومی نوبت اول، فهرست اسامی کلیه اعضای تعاونی را تهیه و به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تحویل نماید.

**ماده ۴۱**- حداکثر تعداد اعضای تعاونی دویست نفر است و پذیرش بیش از آن منوط به رعایت مقررات آیین نامه مواد ۶ و ۲۰ خواهد بود.

### بخش دوم - تهیه زمین، آماده سازی و ساخت

**ماده ۴۲**- هیات مدیره مکلف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ تشکیل تعاونی، نسبت به تامین زمین با کاربری مسکونی و اخذ مجوز احداث مسکن اقدام نماید و در صورت بروز تاخیر زمانی بیش از شش ماه در تامین زمین مورد نظر بایستی موضوع را به منظور تعیین تکلیف، با ذکر دلایل به مجمع عادی گزارش و نتیجه راه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی اعلام نماید.

**تبصره ۱**- تامین زمین بایستی بر رعایت قوانین و مقررات مربوط و با انجام تحقیقات کافی و استعلام از شهرداری، ثبت اسناد و سایر مراجع ذیصلاح جهت مشخص شدن نوع کاربری، وضع مالکیت و ممنوع معامله نبودن ملک یا مالک، اجازه نقل و انتقال، امکان ساخت واحدهای مسکونی در آن انجام گیرد.

**تبصره ۲**- تامین زمین باید متناسب با تعداد اعضای تعاونی باشد.

**تبصره ۳**- تهیه زمین با کاربری غیر مسکونی ممنوع است.

**تبصره ۴**- تعاونی صرفاً مجاز به تهیه زمین واحداث ساختمان در حوزه عملیات تعاونی است.

**ماده ۴۳**- هیات مدیره موظف است پس از انجام بررسی های کارشناسی به منظور خرید زمین و اطمینان از صحت و سقم مدارک، اسناد و کاربری زمین و توافق اولیه با مالک، مراتب را به اطلاع اعضاء برساند و آگهی آن را مشتمل بر مکان و ابعاد و سایر مشخصات زمین مورد نظر، بر آورد تعداد واحدهای مسکونی و مساحت زیربنای مجاز با تعیین مهلت حداقل ۱۵ روزه اعلام و برای خرید زمین مورد نظر و تهیه نقشه ها و اخذ پروانه ساختمان از آنها درخواست واریز وجه به حساب تعاونی نماید.

**تبصره ۱**- در صورتی که تعاونی بنا به دلایلی از قبیل بنیه مالی مختلف اعضا یا تقاضای آنها اقدام به تهیه زمین در مکانها و مناطق مختلفی می نماید، آگهی موضوع این ماده بایستی متضمن اطلاعات زمین ها به تفکیک باشد و برای واریز وجه آنها باید به حسابهای جداگانه ای افتتاح و معرفی گردد.

**تبصره ۲-** قبل از واريز وجه ازسوی عضو متقاضی، بایستی وجود ظرفیت خالی در زمین مورد نظریه تایید هیات مدیره رسیده و به متقاضی اعلام شده باشد.

**تبصره ۳-** در موارد اختلاف در تقدم اعضای متقاضی، تاریخ واريز وجه ملاک تقدم است.

**تبصره ۴-** هرگونه استفاده از جوجه واريزی جز موارد مذکور در آگهی ماده ۴۳ ممنوع است.

**ماده ۴۴-** پس از تهیه زمین، تعاونی مکلف به انعقاد قرارداد براساس ماده ۴۶ یا صدور گواهی برای اعضای مشارکت کننده در زمین پروژه مربوطه است و در آن بایستی موارد ذیل ذکر شود:

**الف-** ذکر مشخصات کامل تعاونی و عضو.

**ب-** مشخصات کامل زمین: شامل نشانی - پلاک ثبتی - ابعاد - مترای .

**ج-** کل مبلغ واريزی عضو.

**د-** هزینه خرید زمین .

**ه -** ممنوعیت نقل و انتقال گواهی .

**تبصره ۱-** گواهی صادره با امضاء صاحبان امضاء مجاز و مهر شرکت معتبر است.

**تبصره ۲-** در صورت استعفاء یا اخراج عضو، گواهی صادره با جایگزینی عضو جدید و تسویه حساب باطل خواهد شد.

**ماده ۴۵-** هیات مدیره مکلف است نقشه تفکیکی زمین خریداری شده را براساس ضوابط معماری و شهرسازی منطقه و طرحهای آماده سازی توسط مهندسین واجد صلاحیت (حقیقی یا حقوقی) دارای رتبه بندی تهیه و به تایید مراجع ذیصلاح (شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی، ثبت و سایر مراجع) برساند.

**ماده ۴۶-** هیات مدیره باید طی آگهی به روشی که آگهی دعوت مجامع عمومی تعاونی منتشر می شود مراتب تهیه نقشه ها، اخذ پروانه ساخت، شناسایی پیمانکار، و انعقاد قرارداد ساخت را اعلام و سپس با اعضای ذیحق در زمین، قرارداد احداث واحد مسکونی، حداقل مشتمل بر موارد ذیل منعقد نماید. این قرارداد جایگزین گواهی موضوع ماده (۴۴) خواهد شد.

**الف-** ذکر مشخصات کامل و نشانی طرفین.

**ب-** مشخصات کامل واحد مسکونی شامل مساحت واحد مسکونی (دارای پروانه ساختمان) - مترای مفید واحد - مترای پارکینگ - مترای انباری - مشاعات - نوع مصالح مصرفی عمده (کف واحد - آشپزخانه - نمای ساختمان) - نوع کابینت (در صورت وجود در قرارداد) و سایر مشخصات اصلی .

**ج-** برآورد قیمت تمام شده ساخت واحد مسکونی به تفکیک واحدها.

**د-** تعهدات تعاونی و عضو.

**ه -** ضمانت اجرای ناشی از عدم انجام یا تاخیر در انجام تعهدات.

و - بعد از واريز وجه و اعضا بابت خرید زمین و اخذ پروانه ساختمانی، تعاونی بایستی جدول زمان بندی اجرای پروژه که مشتمل بر مراحل پیشرفت فیزیکی (حداقل ۶ مرحله ذیل)، درصد پیشرفت فیزیکی، مهلت زمانی اجرا، قسط لازم التادیه هر مرحله و مهلت زمانی پرداخت می باشد را طبق جدول پرداخت زمانی تهیه و به مشارکت کننده اعلام نماید که ترجیحاً مراحل زیر در آن قید شده باشد:

مرحله اول: بابت تجهیز کارگاه و اجرای مرحله فونداسیون.

مرحله دوم: بابت اجرای مرحله اسکلت و سقف .

مرحله سوم: بابت اجرای مرحله سفت کاری.

مرحله چهارم: بابت اجرای مرحله نازک کاری .

مرحله پنجم: بابت محوطه سازی .

مرحله ششم: بابت اخذ پایان کار، هزینه اخذ سند رسمی و تسویه حساب قطعی با پیمانکاران، هزینه های بیمه، مالیات و ..... و سایر هزینه های مرتبط با تحویل واحد مسکونی.

ز - روش امتیاز بندی موضوع ماده ۵۶ و تبصره ۱ آن و نحوه اعمال جریمه مالی جهت اعضای که جهت انجام تعهدات مالی خود به موقع اقدام ننموده اند .

**ح-** تکلیف تعاونی نسبت به انتقال سند عضو.

**ط-** نحوه اقدام در موارد قوه قهریه (فورس ماژور).

**ی-** روش اطلاع رسانی طرفین.

ک-ارجاع اختلافات ناشی از قرارداد به داوری (مطابق ماده ۷۲ اساسنامه).

**تبصره ۱-** برآورد سهم هر واحد مسکونی از هزینه های تمام شده کل پروژه براساس قیمت تمام شده برای هر واحد بادر نظر داشتن ویژگیهای خاص و میزان بهره مندی هرواحدا از خدمات عمومی ومشاعات و میزان مرغوبیت توسط هیات کارشناسی رسمی دادگستری تعیین خواهد شد.

**تبصره ۲-** قرارداد متضمن این شرط خواهد بود که تعدیل بها وافزایش قیمت در صورت عدم توافق اعضاء صرفاً با تایید هیات کارشناسی رسمی دادگستری و ارائه مستندات صورت می گیرد.

**تبصره ۳-** تامین هزینه های مربوط به انتقال سند از تعاونی به عضو از قبیل حق الثبت، حق التحریر وعوارض وهزینه های طراحی و ایجاد تاسیسات زیربنایی مربوط به هر پروژه شامل آب، برق، زهکشی وفاضلاب وفضای سبز ومواردی از این قبیل که حکم مشاعات را دارند، به عهده عضو پروژه است.

**تبصره ۴-** هیات مدیره مکلف است نام شرکت یا شرکتهای ذیصلاح انبوه سازی، مشاور وطراح طرف قرارداد را با ذکر شماره وتاریخ عقد قرارداد هر یک در محل تعاونی ومحل پروژه الصاق نماید.

**تبصره ۵-** عضو وتعاونی مکلف به ایفای تعهدات ناشی از قرارداد منعقد هستند.

**تبصره ۶-** مجمع عمومی نمی تواند نسبت به مفاد قراردادهای تنظیمی تصمیم گیری نماید و هرگونه تغییر در قرارداد منوط به موافقت طرفین است مگر آنکه در قرارداد اختیار تصمیم گیری به مجمع تفویض شده باشد.

**تبصره ۷-** در صورتی که عضو نسبت به انعقاد قرارداد احدائی باتعاونی اقدام نکند، عضو واجد شرایط دیگر جایگزین وباتسویه حساب، گواهی موضوع ماده ۴۴ نیز باطل خواهد شد.

**ماده ۴۷-** انعقاد قرارداد یا احداث واحد مسکونی برای اشخاصی که در خرید زمین مشارکت نموده اند ممنوع است. در صورتی که امکان اخذ تراکم مازاد بر تعداد اعضای ذینفع در زمین و پذیرش عضو جدید وجود داشته باشد هیات مدیره مکلف است قبلاً موافقت کلیه اعضای ذینفع در زمین ونحوه و مقدار آورده اعضای جدید را کسب نماید. هرگونه اقدامی برخلاف این مقررات باطل خواهد بود.

**ماده ۴۸-** هیات مدیره موظف است متناسب با تعداد اعضای هر پروژه نسبت به احداث واحدهای مسکونی اقدام نماید.

**ماده ۴۹-** در صورت اخراج، استعفا یا فسخ قرارداد عضو، هیات مدیره می تواند نسبت به جایگزینی فرد واجد شرایط عضویت اقدام نماید.

**ماده ۵۰-** در صورتی که بنابه دلایل موجه وباتشخیص وزارت تعاون، کار ورفاه اجتماعی، امکان احداث ساختمان به وسیله تعاونی برای اعضاء فراهم نباشد، تعاونی می تواند باموافقت کتبی اکثریت مطلق اعضاء ذینفع در زمین مربوطه نسبت به واگذاری زمینهای خریداری شده (بدون استفاده از معافیت های موضوع ماده ۱۱۵ قانون شرکتهای تعاونی مصوب ۱۳۵۰) به اعضاء مذکور یا فروش و یا تبدیل آن اقدام نماید.

**تبصره ۱-** در واگذاری، فروش یا تبدیل زمین های خریداری شده، صرفاً اعضایی که (حسب مواد ۴۳ و ۴۴) در خرید مشارکت نموده اند، بهره مند خواهند شد.

**ماده ۵۱-** در مواردی که زمین از سوی نهادها، سازمانها، دستگاههای عمومی یادولتی و سایر اشخاص حقوقی یا حقیقی با استفاده از امکان های قانونی مربوطه و به صورت رایگان یا با شرایط و تخفیفات ویژه به تعاونی واگذار می شود رعایت الزامات زیر ضروری است:

**۱-** مفاد توافقات و قراردادهای منعقد فی مابین طرف واگذار کننده وتعاونی بایستی رعایت گردد.

**۲-** تعاونی مکلف است ضمن رعایت ضوابط ومقررات فنی، از حداکثر ظرفیت زمین جهت خانه دار شدن اعضا استفاده نماید.

**۳-** تعاونی مکلف به پذیرش افراد واجد شرایط عضویت باتوجه به حداکثر ظرفیت زمین است.

**۴-** تقدم وتاخر زمان عضویت اشخاص در تعاونی (باتوجه به زمان واگذاری زمین) هیچگونه حق مالکانه ای رابرای اعضاء قبلی ایجاد نمی نماید.

**تبصره ۱-** انعقاد قرارداد احداث و واگذاری واحد مسکونی نسبت به زمین های موضوع این ماده برای کلیه اعضایی صورت می گیرد که باتوجه به ظرفیت به عضویت پروژه تعاونی درآمده اند.

### بخش سوم: رعایت مقررات وضوابط فنی ساخت

**ماده ۵۲-** هیات مدیره موظف است بر اجرای پروژه های ساختمانی منطبق با پروانه ساختمانی ونقشه های مربوطه نظارت کافی را اعمال نماید. هرگونه تخلف وتجاوز از حدود جوازهای صادره شهرداری وسایر مراجع ذیربط حتی بامجموع عمومی تعاونی ممنوع بوده ومسئولیت مستقیم آن متوجه مدیران تعاونی است.

**ماده ۵۳-** هیات مدیره در مورد ساخت واحدهای مسکونی ملزم به کنترل و رعایت اصول ومقررات ملی ساختمان وشهرسازی ونیز اخذ مجوزهای لازم قبل از شروع و در حین عملیات وپایان آن می باشد.

**ماده ۵۴-** تعاونی مکلف است مصالح، وسایل، تجهیزات، ماشین آلات، تاسیسات و دیگر نیازمندیهای خود را با رعایت صرفه و صلاح شرکت و با تامین کیفیت مورد نظر طبق آیین نامه معاملات مصوب مجمع عمومی یا به نحوه زیرتهدیه نماید:

۱) معاملات جزئی با تحقیق درباره بهای آن و اخذ فاکتور مشخص .

۲) معاملات متوسط با اخذ حداقل سه فقره استعلام کتبی.

۳) معاملات عمده از طریق برگزاری مناقصه عمومی با انتشار فراخوان در روزنامه های کثیرالانتشار یا برگزاری مناقصه محدود.

نصاب معاملات جزئی، متوسط و عمده بنا به پیشنهاد هیات مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی تعیین می شود.

### **بخش چهارم: واگذاری**

**ماده ۵۵-** هیات مدیره موظف است در مراحل پایانی ساخت و یا پس از احداث واحد مسکونی نسبت به تهیه شناسنامه برای هر یک از واحدهای مسکونی احداث شده (شامل مشخصات کامل زمین، مشخصات فنی واحد مسکونی و قیمت تمام شده و هزینه های مترتب قانونی از قبیل عوارض و بیمه، مالیات و ...) اقدام و در زمان تحویل صورتجلسه ای مبنی بر تحویل واحدهای مسکونی (منطبق با شناسنامه فوق) به اعضاء با امضای صاحبان امضای مجاز، عضو و بازرس تنظیم نماید.

**تبصره -** هیات مدیره مکلف است بر اساس مدارک و مستندات قانونی (دفاتر مالی و ترازنامه) قیمت تمام شده پروژه را مشخص و سهم مربوط به هرواحد را بر اساس نظر هیات کارشناسی رسمی دادگستری به اعضاء اعلام نماید.

**ماده ۵۶-** واحدهای احداثی با توجه به طبقه و مرغوبیت بلوک و واحد بر مبنای امتیاز اعضاء به ترتیب اولویت واگذاری می شود و امتیاز اعضاء بر اساس مبالغ واریزی مطابق فرمول ذیل محاسبه می شود:

$$\text{امتیاز عضو} = \frac{\text{تعداد روز} \times \text{مبلغ واریزی (ریال)}}{۱/۰۰۰/۰۰۰}$$

**تبصره ۱-** با تصویب مجمع عمومی عادی می توان نسبت به محاسبه ی امتیاز به روش دیگر اقدام نمود.

**تبصره ۲-** تعیین بلوک، طبقه مربوطه و واحد ذیربط بعد از احتساب امتیاز مکتسبه عضو به عمل می آید.

**تبصره ۳-** در صورت تساوی امتیاز دو یا چند نفر از اعضای تعاونی، صاحبان امضاء مجاز با دعوت از طرفین بین آنان قرعه کشی نموده و صورتجلسه تنظیمی ملاک عمل برای تقدم خواهد بود.

**ماده ۵۷-** تعاونی مکلف است تاسیسات عمومی مشترک متعلق به پروژه از قبیل واحدهای آموزشی، فرهنگی، درمانی و تجاری را از طریق مزایده به غیر واگذار نماید.

**تبصره -** ترک تشریفات مزایده منوط به طرح و تصویب مجمع عمومی عادی تعاونی است.

### **بخش پنجم: سایر موارد**

**ماده ۵۸-** در صورت عدم انجام تعهدات از سوی عضو به نحو ذیل اقدام خواهد شد:

**الف)** در صورتی که عضو نسبت به انجام تعهدات خود با تعاونی اقدام ننماید، تعاونی می تواند با تصویب هیات مدیره پس از دو اخطار کتبی به فاصله ۱۵ روز و گذشتن ۱۵ روز از دومین اخطار نسبت به فسخ یکطرفه قرارداد فی مابین در پروژه ذیربط اقدام نماید.

**ب)** در صورتی که عضو بر اساس مصوبه مجمع عمومی از عضویت اخراج شود قرارداد فی مابین عضو و تعاونی به صورت یک طرفه توسط تعاونی فسخ خواهد شد.

**تبصره ۱ -** اعمال بندالف این ماده نافی حق اخراج عضو از تعاونی نخواهد بود.

**تبصره ۲-** در صورت تعلل هیات مدیره در ارسال اخطار به اعضایی که تعهدات مالی خود را به موقع انجام نداده اند و یا تعلل در اخراج اعضایی که با وجود ارسال اخطارهای قانونی به تعهدات مالی خود به موقع عمل ننموده اند و درخواست عضو جهت باقی ماندن در پروژه و واریز مبالغ بدهکاری و جرائم مربوطه در هر زمان دیگر، پس از موافقت کتبی اعضای هیات مدیره با باقی ماندن وی در پروژه، عضو مربوطه مشمول پرداخت جریمه نقدی به میزان درصد مشخص شده بر اساس فرمول های جرایم بانکی توسط هیات مدیره به صورت روزانه نسبت به تاریخ های قبلی اعلام شده هر کدام از واریزی ها توسط تعاونی می باشد (میزان جریمه حتماً باید از سود بانکی بیشتر باشد). و در صورت واریز اصل و جرایم مربوط به بدهکاری عضو در مهلت تعیین شده، باقی ماندن عضو در پروژه و لغو اخطارها امکان پذیر باشد.

**ماده ۵۹-** عضویت اعضا با تحویل زمین (حسب ماده ۵۰) یا واحد مسکونی مطابق قرارداد منعقد از تعاونی لغو میگردد. در این صورت تعاونی بایستی با فرد مذکور تسویه حساب نماید و در صورت لزوم، قرارداد جدیدی متضمن تعهدات طرفین از جمله تعهد تعاونی منی بر انتقال سند و میزان سهم متقاضی از کلیه اموال و دارایی های تعاونی، نحوه و زمان پرداخت به متقاضی و سایر موارد با فرد لغو عضویت شده منعقد می نماید.

**تبصره -** هیات مدیره از لغو عضویت موضوع این ماده قبل از اتمام دوره هیات مدیره مستثنی است.

**ماده ۶۰-** تعاونی مکلف است قبل از انحلال در خصوص اموال، دارایی ها و دیون شرکت تصمیم گیری و چنانچه حقی برای اعضا و سهامداران نسبت به اموال تعاونی مترتب است محاسبه و به ایشان پرداخت و سپس نسبت به انحلال شرکت اقدام نماید. در این مورد تصمیمات هیات مدیره یا مجمع عمومی شرکت نمی تواند ناقض حقوق اشخاص مذکور باشد.

**تبصره -** مفاد این ماده شامل اعضای که به دلیل واگذاری واحد مسکونی لغو عضویت شده اند نیز می شود.

### فصل پنجم : مقررات مالی

**ماده ۶۱-** ابتدای سال مالی تعاونی اول فروردین ماه و انتهای آن آخر اسفند ماه همان سال / سال بعد / خواهد بود با استثنای سال اول تاسیس که از تاریخ تشکیل تا پایان اسفند ماه همان سال / سال بعد است.

**ماده ۶۲-** هیات مدیره موظف است نسخه ای از گزارشها و صورتهای مالی را تا پایان دوره از قبیل ترازنامه و حسابهای عملکرد و سود و زیان، پیشنهاد نحوه تقسیم سود خالص و بودجه پیشنهادی سال بعد را پس از آماده شدن حداکثر تا ۳۰ روز قبل از تاریخ تشکیل جلسه مجمع عمومی عادی سالانه برای رسیدگی به بازرسی / بازرسان / تسلیم نموده و علاوه بر آن هر سه ماه یکبار تراز آزمایشی حسابهای تعاونی را همراه با تجزیه و تحلیل فعالیت سه ماهه تعاونی تهیه و در اختیار بازرسی / بازرسان / قرار دهد و نسخه ای از آنها را نیز به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ارسال دارد.

**ماده ۶۳-** هر یک از اعضا و سهامداران در صورت مشاهده نقص یا تخلف در اداره امور تعاونی می تواند گزارش یا شکایات خود را به بازرسی / بازرسان / اعلام و مطابق دستورالعمل رسیدگی به شکایات پیگیری نماید.

**ماده ۶۴-** مدیران تعاونی موظفند با کارشناسان، حسابرس یا حسابرسان منتخب وزارت تعاون، کار و رفاه امور اجتماعی همکاری نمایند و کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز را در اختیارشان قرار دهند.

**ماده ۶۵-** در تهیه و تنظیم اسناد حسابداری و دفاتر قانونی و صورتهای مالی، رعایت اصول و موازین، روشهای متداول و قابل قبول و قوانین و مقررات جاری الزامی است.

**ماده ۶۶-** در صورتی که تعاونی دارای بیش از یک پروژه بصورت همزمان باشد مکلف است جهت نگهداری وجوه واریزی اعضا مربوطه برای هر پروژه، حساب جداگانه ای افتتاح نموده و برداشتها و هزینه های مربوطه را به صورت مجزا مستندسازی و تنظیم کند.

**ماده ۶۷-** هدایا و کمکهای بلاعوض در صورتی که از طرف اعطاء کننده برای مصرف خاصی تعیین نشده باشد، اگر نقدی باشد به حساب درآمد و اگر غیر نقدی باشد تقویم و به حساب درآمد منظور خواهد شد.

**ماده ۶۸-** افتتاح هر نوع حساب نزد بانکها و مؤسسات مالی اعتباری و سایر بنگاههای واسط پولی، پس از تصویب هیات مدیره با امضاهای مجاز معرفی شده از طرف هیات مدیره امکان پذیر خواهد بود.

**ماده ۶۹-** پرداخت هرگونه وام یا تسهیلات از محل وجوه و داراییهای تعاونی به اعضا، سهامداران، مدیران، بازرسان یا کارکنان شرکت ممنوع است.

### فصل ششم : تخلفات

**ماده ۷۰-** هرگونه اقدام خلاف قوانین و مقررات و اساسنامه تعاونی از جمله موارد ذیل تخلف محسوب و موجب پیگرد قانونی است :

- ۱- تهیه زمین (اعم از خرید، اجاره به شرط تملیک و سایر اشکال معاملات) با کاربری غیر مسکونی .
- ۲- معامله زمین یا واحدهای مسکونی دارای معارض یا موانع انتقال .
- ۳- به عضویت در آوردن اشخاص فاقد شرایط.
- ۴- هرگونه واگذاری احدائی یا امتیاز به اشخاص غیر عضو و سهامدار (به استثناء موضوع تبصره ۳ ماده ۳ اساسنامه).
- ۵- هرگونه تجاوز از حدود پروانه های ساختمانی اعم از احداث واحد مسکونی، تجاری، اضافه بنا، تغییر کاربری مشاعات و پارکینگ.
- ۶- مصرف وجوه واریزی اعضا مربوط به یک پروژه در پروژه دیگر.
- ۷- بکارگیری وجوه اعضا و سرمایه تعاونی و اموال و اعتبارات آن در خارج از موضوع فعالیت قانونی اساسنامه.

- ۸- عدم برگزاری مجامع عمومی در زمان های مقرر.
- ۹- عدم ارائه ترازنامه و حساب سود و زیان تعاونی به مجمع عمومی مربوطه .
- ۱۰- هرگونه معامله مدیران باتعاونی برخلاف مفاد ماده ۱۲۹ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷.
- ۱۱- ذینفع شدن یا شرکت بازرسی بطور مستقیم یا غیرمستقیم در معاملاتی که باتعاونی یا به حساب تعاونی انجام می پذیرد.
- ۱۲- استتکاف از قبول عضویت اشخاصی که واجد شرایط عضویت هستند با وجود ظرفیت تعاونی.
- ۱۳- هرگونه استفاده مدیران، بازرسان یا کارکنان تعاونی از اموال، وجوه و اعتبارات شرکت برای مقاصد شخصی .
- ۱۴- ارائه گزارش خلاف واقع به مجامع عمومی، وزارت تعاون، کار و رفاه امور اجتماعی و ادارات تابعه و یا سایر مراجع ذیصلاح.
- ۱۵- عدم دعوت از بازرسی یا بازرسان به مجامع عمومی یا جلسات هیات مدیره .
- ۱۶- اخلال یا ایجاد مانع در انجام وظائف بازرسی و یا عدم ارائه اسناد ومدارکی که برای انجام وظایف بازرسی لازم است .
- ۱۷- پذیرش سمت مدیریت یا بازرسی باتعاونی با علم به وجود منع قانونی .
- ۱۸- عدم ارائه مدارک لازم الثبت به مراجع مربوطه.
- ۱۹- دریافت حقوق و مزایا و پاداش توسط هیات مدیره ، بازرسان و پاداش مدیرعامل بدون تصویب مجمع عمومی و خارج از ضوابط قانونی .
- ۲۰- عدم رسیدگی بازرسی به شکایات اعضاء تعاونی .
- ماده ۷۱-** اعضای هیات مدیره ، مدیرعامل و بازرسان ، مشترکاً مسئول جبران هرگونه زیانی هستند که در نتیجه تخلفات آنان به شرکت یا اعضاء آن وارد شود.

### فصل هفتم : حل اختلافات

- ماده ۷۲-** در صورت بروز اختلاف بین تعاونی و اعضای آن و یا بین تعاونی و سایر شرکتهای تعاونی با موضوع فعالیت مشابه، موضوع اختلاف برای داوری به اتحادیه مربوط (بصورت کدخدانمنشی مطابق تبصره ۶ همین ماده) یا مرکز داوری اتاق تعاون جهت صدور رای ارجاع خواهد شد و چنانچه بین تعاونی و اتحادیه ذیربط آن، اختلافی بروز نماید، موضوع اختلاف به مرکز داوری اتاق تعاون مربوط جهت داوری ارجاع می شود. در صورت بروز اختلافات بین تعاونی و یا سایر تعاونی هایی که موضوع فعالیت آنها مشابه نباشد، مرکز داوری اتاق تعاون مرجع داوری خواهد بود.
- تبصره ۱-** اتحادیه تعاونی مربوط اتحادیه ای است که تعاونی عضو آن است و یا موضوع فعالیت آن با فعالیت تعاونی طرف اختلاف ، واحد یا مشابه است.
- تبصره ۲-** در مواردی که تعاونی عضو هیچ اتحادیه ای نیست و نیز در مواردی که تعاونی عضویش از یک اتحادیه است ، اتحادیه تعاونی مربوط اتحادیه ای است که موضوع فعالیت آن با موضوع فعالیت تعاونی تشابه را داشته باشد.
- تبصره ۳-** در موارد اختلاف در تعیین اتحادیه مربوط نظرو وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ملاک عمل است.
- تبصره ۴-** در صورت عدم وجود اتحادیه تعاونی مربوط ، مرجع داوری براساس مرکز اصلی و حوزه فعالیت تعاونی ، حسب مورد ، اتاق تعاون شهرستان ، استان یا مرکزی خواهد بود.
- تبصره ۵-** به منظور داوری در امور حرفه ای بین اشخاص حقوقی بخش تعاونی بایکدیگر و یا با سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز بین هر شخص حقوقی بخش تعاونی با اعضایش موضوع از طریق مرکز داوری اتاق تعاونی انجام پذیرد.
- تبصره ۶-** حل اختلاف و داوری مطابق آیین نامه داوری ابلاغی وزارت تعاون، کار و رفاه امور اجتماعی و اصلاحات بعدی آن صورت می گیرد.

### فصل هشتم : سایر مقررات

- ماده ۷۳-** هر یک از دستگاهها، شرکتها و موسسات موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی که بدون عضویت، در تعاونی مشارکت یا سرمایه گذاری کرده باشد می تواند نماینده ای برای نظارت بر تعاونی و حضور در جلسات مجامع عمومی و هیات مدیره به عنوان ناظر داشته باشد.
- تبصره-** در صورتی که هر یک از اشخاص حقوقی مذکور به عنوان سهامدار غیر عضو دارای سهام تعاونی باشند مطابق مقررات مربوطه دارای حق رای در مجامع عمومی خواهند بود.
- ماده ۷۴-** انحلال، ادغام یا تغییر موادی از اساسنامه تعاونی که مغایر شروط و قراردادهای منعقد شده با منابع تأمین کننده اعتبار و کمک مالی و امکانات مختلف و سرمایه گذاری و مشارکت باشد موکول به موافقت مراجع مذکور خواهد بود.

**ماده ۷۵-** در صورتیکه مجمع عمومی فوق العاده تغییر بعضی از مواد اساسنامه را تصویب کند در صورت تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه امور اجتماعی (از جهت انطباق با قانون بخش تعاونی) معتبر خواهد بود.

**ماده ۷۶-** کلیه اموالی که از منابع عمومی دولتی و بانکها در اختیار تعاونی قرار گرفته با انحلال آن باید مسترد شود.

**ماده ۷۷-** ادغام تعاونی یا انحلال آن تابع ضوابط مقرر در قانون بخش تعاونی و آئین نامه‌های اجرائی مربوط می‌باشد.

**ماده ۷۸-** در صورت درخواست عضو یا نماینده وی هیات مدیره تعاونی مکلف است تصویری از اساسنامه را با هزینه متقاضی تهیه و در اختیار وی قرار دهد.

این اساسنامه در ماده ۷۸ و ..... تبصره در مجمع عمومی فوق العاده مورخ..... به تصویب رسید و آنچه در آن پیش‌بینی نشده تابع قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی، قانون شرکت‌های تعاونی (در مواردی که به قوت خود باقی است)، آیین نامه‌ها، دستورالعمل‌های قانونی و قراردادهای منعقد شده بین تعاونی و اعضاء و یا مؤسسات طرف قرارداد می‌باشد.

### **امضای هیات رئیسه مجمع**

منشی مجمع

رئیس مجمع