

	مواد و تبصره هائی که تغییر نکرده اند
	جاهای خالی و تکمیل شده اختصاصی تعاونی ها
	مواد موجود در اساسنامه قبلی که حذف شده است
	مواد موجود در اساسنامه فعلی که اضافه شده است

## فصل اول - کلیات

**ماده ۱-** نام: شرکت تعاونی مسکن ..... ونوع آن توزیعی است که در این اساسنامه به اختصار، «تعاونی» نامیده می‌شود.

**ماده ۲-** اهداف تعاونی:

۱ - ترویج و تحکیم مشارکت، همکاری و تعاون و کمک به تحقق اهداف بخش تعاون.

۲- تأمین نیاز مسکن اعضا.

**ماده ۳ -** موضوع فعالیت:

۱- تهیه زمین مسکونی، ساختمان، خانه و آپارتمان‌های مسکونی و واگذاری واحدهای مسکونی نقداً یا به اقساط به اعضا و همچنین ایجاد تاسیسات عمومی مورد استفاده مشترک اعضا.

۲- خرید واحدهای مسکونی نیمه تمام و یا تکمیل شده و واگذاری به اعضا.

**تبصره ۱:** تعاونی می‌تواند برای اجرای تمام یا قسمتی از موضوع و حدود فعالیت‌های مقرر در این ماده با رعایت مقررات قانونی و اساسنامه و قراردادهای منعقد از سرمایه و ذخایر موجود، پس‌انداز اعضا برای تهیه مسکن، اعتبارات و سرمایه‌گذاری‌های بخش‌های دولتی، عمومی، تعاونی، بانک‌ها (بانک توسعه تعاون) و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر، هدایای نقدی و جنسی اعضا و غیراعضا استفاده نموده و اقدام به اخذ اعتبارات و تسهیلات بانکی و انعقاد قرارداد مشارکت مدنی و یا قراردادهای ذیربط 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:** تعهدات عضو و تعاونی در امور مربوط به تهیه زمین، آماده سازی، اخذ مجوز ساخت، احداث ساختمان و چگونگی عقد قرارداد و واگذاری واحدها به اعضا و امور مربوط به بعد از واگذاری، لغو عضویت و همچنین ایجاد تاسیسات عمومی مورد استفاده مشترک آنان و سایر موارد، مطابق با فصل چهارم این اساسنامه است.

**تبصره ۳:** احداث خانه یا آپارتمان و سایر اقدامات موضوع این ماده برای غیراعضا (جز نهادها و سازمانهای دولتی، عمومی، تعاونی و اشخاص معرفی شده از سوی آنها که در تأمین زمین و یا سرمایه تعاونی مشارکت نموده‌اند و همچنین سهام‌داران غیرعضو) ممنوع است.

ماده ۴- حوزه عملیات تعاونی استان اصفهان می باشد.

تبصره: در صورت لزوم توسعه حوزه تعاونی به سایر شهرستانها یا استان ، اخذ مجوز از اداره کل تعاون کار و رفاه اجتماعی استان الزامی است.

ماده ۵- مرکز اصلی (اقامتگاه قانونی) (عملیات ) تعاونی استان اصفهان و نشانی آن ..... است.

تبصره: هیأت مدیره می تواند ( در صورت موافقت اداره کل تعاون ، کار و رفاه اجتماعی ) در حوزه عملیات تعاونی، دفاتر نمایندگی ایجاد نموده و یا در صورت لزوم در مورد تغییر آنها اقدام کند، در این صورت هیأت مدیره باید ضمن اعلام مراتب به اعضا (به نحوی که آگهی دعوت مجامع را منتشر می نماید)، نسخه ای از صورتجلسه 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 واحدی است که تحت نظر مدیریت تعاونی، به انجام امور اداری تفویضی شرکت در هر منطقه می پردازد. اموری که از وظایف خاص و قائم به ذات ارکان تعاونی می باشد قابل تفویض به دفاتر نمایندگی نیست.

ماده ۶- مدت تعاونی از تاریخ مجمع عمومی فوق العاده مورخ..... به مدت ..... 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 مشتمل بر موارد زیر باشد:

۱- مشخصات زمینهای تعاونی، نوع کاربری، متراژ.

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 ..... ریال است که به ..... سهم ..... ریالی منقسم گردیده است.

**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 اینصورت حداکثر میزان سهام هر عضو نباید از حداکثر مقرر در آیین نامه مواد ۶ و ۲۰ قانون بخش 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 هیأت مدیره و با رعایت سقف موضوع ماده ۹ مجاز می باشد.

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

**تبصره ۱:** ورقه سهام باید متحدالشکل، چاپی و دارای شماره و ترتیب بوده و نام تعاونی و شماره ثبت آن و مبلغ اسمی سهم و تعداد سهامی که هر ورقه نماینده آن است در آن درج و به امضای مدیر عامل و یک نفر از اعضای هیأت مدیره که 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 سهام داران 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

### واجدین شرایط اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی

**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 یک سهم از سهام تعاونی.

#### ب- شرایط اختصاصی

۱- متقاضی عضویت در تعاونی مسکن ..... بایستی از اعضاء رسمی ، پیمانی ، قراردادی

( مشخص - معین ) و بازنشستگان ..... باشد .

**تبصره:** احراز شرایط عضویت هر متقاضی به عهده هیأت مدیره است و نباید هیچگونه تبعیض یا محدودیتی برای عضویت واجدین شرایط وجود داشته باشد مگر به سبب عدم کفایت امکانات و ظرفیت تعاونی.

هیأت 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 اعضا در تعاونی محدود به میزان سهم آنان می باشد مگر آنکه در قرارداد ترتیب دیگری شرط شده باشد.

**تبصره:** مسئولیت دستگاه های 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 اعضا و سهام داران مکلفند به وظایف و مسئولیت های که در حدود قوانین و مقررات تعهد کرده اند عمل کنند.

**ماده ۱۵-** تعاونی می تواند توسط هیأت مدیره طلب خود را از عضو با اخطار کتبی مطالبه نماید و در صورت وصول نشدن طلب و سپری شدن ۳۰ روز از تاریخ وصول 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 نماید.

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

**تبصره:** در صورتی که خروج اختیاری عضو موجب ضرری برای تعاونی باشد وی ملزم به جبران است.

**در صورتیکه که شرکت دارای خدمات بعد از واگذاری باشد نحوه استفاده اعضاء لغو عضویت شده از خدمات مزبور تابع شرایط و ضوابط مندرج در قراردادی است که با شرکت تعاونی منعقد می شود .**

**ماده ۱۷-** در صورت حدوث موجبات اخراج عضو، مطابق ماده ۱۳ قانون بخش تعاونی عمل خواهد شد.

**تبصره:** اشخاصی که از ابتدا فاقد شرایط عمومی یا اختصاصی عضویت تعاونی بوده اند، عضو تلقی نشده 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 ارزش آخرین تقویم ارزیابی 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 پرداخت و تسویه حساب خواهد شد.

### فصل سوم - ارکان تعاونی

**ماده ۱۹-** ارکان تعاونی عبارتست از:

۱- مجمع عمومی      ۲- هیأت مدیره      ۳- بازرس / بازرسان

۱- مجمع عمومی

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

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

**تبصره 1:** دعوت از مجامع عمومی و اعلام تصمیمات آنها از طریق ( پیامک به اعضا ، اطلاعیه های محیطی ، سایت و آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی ( فقط جهت مرحله آخر ) انجام می گردد (دعوت از مجامع عمومی و اعلام تصمیمات آنها از طریق روزنامه های کثیرالانتشار، پست سفارشی یا دیگر روشهای قابل اثبات باشد).

**تبصره ۲:** در شرکت های تعاونی مسکن با بیش از پانصد نفر عضو علاوه بر سایر روش های متداول اطلاع رسانی به اعضا انتشار آگهی دعوت الزاماً باید از طریق روزنامه کثیرالانتشار که در مجمع تعیین گردیده است به اطلاع اعضا برسد .

۳- هیأت مدیره

ماده ۲۱- اداره امور تعاونی، بر عهده هیأت مدیره ای مرکب از ۵ نفر عضو اصلی و به ترتیب ۲ نفر عضو علی البدل است که واجد شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاون و شرایط اختصاصی زیر باشد و از بین اعضا برای مدت سه سال با رای مخفی و اکثریت نسبی آراء 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 کاردانی یا بالاتر در یکی از رشته های تحصیلی عمران، معماری، مالی، حسابداری، مدیریت، حقوق، مکانیک، برق و سایر رشته های مشابه، یا سه سال تجربه مفید مرتبط.

۲- عدم تصدی همزمان سمت های هیأت مدیره یا مدیریت عامل در شرکت های مشابه دیگر .

۳- عدم رابطه استخدامی با دستگاه های موضوع قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل مصوب سال ۱۳۷۳ (به جز تعاونی های ادارات و موسسات).

**تبصره ۱:** رعایت بند ۱ برای شرکت های تعاونی دارای کمتر از ۵۰ عضو الزامی نیست و در این مورد و سایر موارد استثنا ضوابط اعلامی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی حاکم خواهد بود.

**در موارد استثنا و خاص در خصوص بند یک ، عمل رای کمیسیون ماده ۵ دستور العمل نحوه نظارت بر انتخابات تعاونیها می باشد .**

**تبصره ۲:** هیأت مدیره در اولین جلسه از میان خود یک نفر را به عنوان رئیس هیأت مدیره، یک نفر را به عنوان نائب رئیس و یک یا دو نفر را به عنوان منشی انتخاب می کند.

تبصره ۳: اعضای هیأت مدیره می توانند با تصویب مجمع عمومی حقوق و مزایا دریافت نمایند. در صورتی که عضو هیأت مدیره از محل دیگری حقوق می گیرد در تعاونی مربوطه صرفاً حق جلسه و پاداش دریافت می کند. حداقل و حداکثر حقوق و مزایای هیأت مدیره و پاداش آنان و موارد استثنا به موجب دستورالعملی است که به تأیید مجمع عمومی می رسد.

**ماده ۲۲-** هیأت مدیره جز در اموری که به موجب قوانین و مقررات و اساسنامه اتخاذ تصمیم درباره آنها در صلاحیت مجمع عمومی است، در سایر موارد و برای تحقق اهداف، موضوع و عملیات تعاونی با رعایت قوانین و مقررات جاری و اساسنامه و مصوبات مجمع عمومی و رعایت صرفه و صلاح تعاونی و اعضا دارای اختیارات لازم جهت اداره امور تعاونی بوده و منجمله عهده دار انجام وظایف موضوع ماده ۳۷ قانون بخش تعاون است.

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

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

پس از انقضای مدت مأموریت هیأت مدیره در صورتیکه هیأت مدیره جدید انتخاب شده باشند هیأت مدیره موجود تا انتخاب و قبولی هیأت مدیره جدید کماکان به وظایف خود در تعاونی ادامه داده و مسئولیت اداره امور تعاونی را بر عهده خواهد داشت

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

**تبصره ۱:** قرارداد واگذاری واحد مسکونی به عضوی که هیأت مدیره یا مدیرعامل تعاونی است مشمول مقررات این ماده نمی باشد.

تبصره ۲: اعضاء هیأت مدیره می توانند با تصویب مجمع عمومی حقوق و مزایا دریافت نمایند، در صورتیکه عضو هیأت مدیره از محل دیگری حقوق می گیرد در تعاونی مربوطه صرفاً پاداش دریافت خواهد کرد. حداقل و حداکثر حقوق و مزایای هیأت مدیره و پاداش آنان و موارد استثنا به موجب آیین نامه است که توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی اعلام شده است.

**ماده ۲۶-** جلسات هیأت مدیره حداقل هر دو هفته یکبار بنا به دعوت رئیس یا نایب رئیس هیأت مدیره و یا مدیرعامل در موعد و محل معینی که قبلاً به تصویب هیأت مدیره رسیده با حضور اکثریت مطلق اعضای اصلی هیأت مدیره تشکیل و رسمیت



می‌یابد و برای اتخاذ تصمیم رأی اکثریت اعضای حاضر در جلسه ضروری است. تصمیمات هیأت مدیره در دفتری بنام صورتجلسات هیأت مدیره ثبت می‌گردد و به امضای اعضا حاضر در جلسه می‌رسد.

**تبصره:** جلسه فوق‌العاده هیأت مدیره با دعوت کتبی رئیس یا نایب رئیس هیأت مدیره یا مدیرعامل و در صورت عدم دعوت کتبی آنان یا اکثریت اعضای هیأت مدیره تشکیل می‌گردد.

**ماده ۲۷-** هیأت مدیره مکلف است جهت مدیریت تعاونی و اجرای تصمیمات مجامع عمومی و هیأت مدیره، فردی واجد شرایط ماده ۲۱ اساسنامه را از بین اعضا یا از خارج از تعاونی، برای مدت سه سال (۲ سال) به عنوان مدیرعامل تعاونی انتخاب کند که زیر نظر هیأت مدیره انجام وظیفه نماید. وظایف و اختیارات و حقوق و مزایای مدیرعامل طبق آیین نامه ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد هیأت مدیره به تصویب مجمع عمومی عادی خواهد رسید. توسط هیأت 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 (۲ سال) ، مانع از عزل وی در اثنای مدت نخواهد بود و انتخاب مجدد مدیر عامل با تصویب هیأت مدیره بالامانع است .

**تبصره ۳:** در موارد استثنا و خاص در خصوص بند یک ملاک عمل رای کمیسیون ماده ۵ دستورالعمل نحوه نظارت بر انتخابات تعاونیها می باشد .

**ماده ۲۸-** در صورت استعفا، عزل، فوت، ممنوعیت قانونی و یا غیبت غیر موجه مکرر هر یک از اعضای اصلی هیأت مدیره یکی از اعضای علی‌البدل به ترتیب آرای بیشتر برای بقیه مدت مقرر به جانشینی وی در جلسات هیأت مدیره شرکت می‌نماید. غیبت غیرموجه مکرر به مواردی اطلاق می‌شود که عضو هیأت 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 هیأت مدیره حاضر نشود.

**تبصره:** در مواردی که هیأت مدیره با وجود اعضا علی‌البدل از اکثریت مقرر خارج شود و یا به دلیل فوت، ممنوعیت قانونی، استعفا و یا عزل دسته جمعی هیأت مدیره، تعاونی فاقد هیأت مدیره شود ، در فاصله مدت لازم برای انتخاب و تکمیل اعضای هیأت مدیره به وزارت تعاون، کار و رفاه 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 پنج ماه منصوب نماید. مسئولیت اعضای هیأت

مدیره که بدین نحو موقتاً انتخاب می‌شوند عیناً همان مسئولیتهایی است که در قانون برای هیأت مدیره پیش بینی شده است. اولین وظیفه هیأت مدیره منصوب، دعوت و برگزاری مجمع عمومی جهت انتخاب هیأت مدیره خواهد بود.

**ماده ۲۹-** هیأت مدیره مکلف است قبل از انقضای مدت تصدی خود، اقدام به دعوت و برگزاری مجمع عمومی عادی با دستور انتخاب اعضای هیأت مدیره مطابق مقررات آیین‌نامه نحوه تشکیل مجامع عمومی نماید.

شروع تصدی هیأت 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 هیأت مدیره، انتخاب هیأت مدیره جدید انجام نشده باشد هیأت مدیره موجود تا انتخاب و قبولی هیأت 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 هیأت مدیره سابق به هیأت مدیره بعدی باید ( حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز بعد از تاریخ قبولی ) بلافاصله بعد از تاریخ قبولی سمت هیأت 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 هیأت 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 هیأت مدیره جدید، تا زمانی که ترتیب معرفی امضاهای مجاز داده نشده هیأت مدیره جدید می‌تواند اختیارات محدودی را به هیأت مدیره قبلی تفویض کند و در هر حال هر اقدام باید با تصمیم هیأت مدیره جدید باشد.

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

**تبصره:** در صورتی که اعضای هیأت مدیره قبلی اقدام به تحویل ننمایند به عنوان ( متصرف غیر مجاز در اموال غیر و ) خیانت در امانت تحت تعقیب قرار می‌گیرند.

ماده ۳۲- استعفای هریک از اعضا هیأت مدیره تا تعیین عضو جدید و قبولی سمت آن، رافع مسئولیت وی نسبت به وظایف (که به وی محول شده) نخواهد بود.

ماده ۳۳- هیأت مدیره مکلف است حداکثر ظرف سه روز از تاریخ برگزاری مجمع، سه نسخه مصدق از صورتجلسه تنظیمی و مدارک و مستندات مربوطه را به همراه آگهی دعوت مجمع عمومی او در صورتی که مجمع برگزار شده نوبت دوم یا سوم بوده، آگهی دعوت نوبت‌های قبلی و صورتجلسه مربوطه را جهت بررسی و تطبیق با مقررات به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تسلیم کند.

ماده ۳۳: نخستین هیئت مدیره تعاونی مسکن موظف است ظرف یک ماه از تاریخ جلسه مجمع عمومی عادی برای ثبت در مراجع ذیصلاح اقدام کند.

### ۳- بازرسی

ماده ۳۴- مجمع عمومی عادی ۲ نفر از اشخاص حقیقی / حقوقی را که علاوه بر شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران واجد شرایط اختصاصی زیر باشد برای مدت یک سال مالی به عنوان بازرسی/بازرسان انتخاب می کند ، انتخاب مجدد آنها بلامانع است:

(تعداد بازرسان باید عدد فرد باشد یک یا سه نفر)

#### الف) اشخاص حقیقی:

۱- دارا بودن مدرک تحصیلی کاردانی یا بالاتر در یکی از رشته های تحصیلی مالی، حسابداری، حقوقی، مدیریتی، مهندسی و رشته‌های مشابه، یا سه سال تجربه مفید مرتبط.

۲- عدم قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه اول و دوم با هیأت مدیره یا مدیر عامل.

۳- عدم اشتغال در تعاونی.

#### ب) اشخاص حقوقی:

۱- دارا بودن مجوز لازم برای تصدی بازرسی شرکت ها.

۲- فقدان ممنوعیت قانونی.

**تبصره ۱:** در صورتی که تعداد واحدهای در دست احداث تعاونی از یکصد 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 مقرر در ماده ۴۱ قانون بخش تعاونی است.

**تبصره ۳:** در موارد خاص واستثنا در خصوص بند الف، ملاک عمل رای کمیسیون ماده ۵ دستورالعمل نحوه نظارت بر انتخاب تعاونیها می باشد.

**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 صورتی که 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.

**تبصره ۱:** حق الزحمه بازرسان با تصویب مجمع عمومی و تأیید اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی پرداخت خواهد شد.

**تبصره ۲:** حق الزحمه بازرسان حقیقی و حقوقی بنا به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب مجمع عمومی تعیین و پرداخت 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 واحد مسکونی به عضوی که بازرس تعاونی است مشمول مقررات این ماده نمی باشد.

**ماده ۳۷-** هیأت مدیره مکلف است قبل از انقضای مدت تصدی بازرس، اقدام به دعوت و برگزاری مجمع عمومی عادی با دستور انتخاب بازرس/بازرسان مطابق مقررات آیین نامه نحوه تشکیل مجامع 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 زیر تشکیل و در دفتر تعاونی نگهداری نماید:

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

۲- تصویرشناسنامه، کارت ملی.

۳- تصویر فیش های واریزی.

۴- فرم امتیاز بندی موضوع ماده (۵۶)

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

۶- نشانی دقیق محل سکونت و کار عضو ( در صورت تغییر نشانی ، عضو موظف است ظرف مدت حداکثر یک هفته تغییر

نشانی را کتباً به تعاونی اعلام نماید در غیر اینصورت مسئولیت خسارات ناشی از آن بر عهده خود عضو خواهد بود )

۷- تصویر مدارک رابطه استخدامی (در مورد تعاونی های مسکن ادارات و موسسات) ( تصویر مدارک مربوط به شرایط اختصاصی

عضویت ) (مربوط به بند ب ماده ۱۲)

۸- مکاتبات فی مابین عضو و تعاونی.

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

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

ماده ۳۹- هیأت مدیره مکلف است برنامه ( برنامه پنج ساله بلند مدت در خصوص فعالیت های شرکت و خرید زمین در آینده

بر اساس صرفه و صلاح سهامداران را در مجمع عمومی عادی تصویب نماید ). تعاونی مبنی بر خرید زمین، تعداد واحدها ، برنامه

ساخت و ساز را به تصویب مجمع عمومی برساند.

ماده ۴۰- هیأت 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.

ابتدای سال مالی تعاونی اول فروردین ماه و انتهای آن آخر اسفند ماه سال شمسی خواهد بود .

ماده ۴۱- حداکثر تعداد اعضای تعاونی دویست نفر است و پذیرش بیش از آن منوط به رعایت مقررات آیین نامه مواد ۲۰ و ۲۰۶

خواهد بود.

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

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

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

**تبصره ۲:** تأمین زمین باید متناسب با تعداد اعضای تعاونی باشد.

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

**تبصره ۴:** تعاونی صرفاً مجاز به تهیه زمین واحداث ساختمان در حوزه عملیات تعاونی است، **در صورت وجود محدودیتهایی در حوزه عملیات تعاونی، احداث مسکن برای اعضاء در شهرهای جدید نیز بلامانع است (ضمن رعایت ماده ۴)**

**ماده ۴۳-** هیأت 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 اعضا برساند و آگهی آن را مشتمل بر مکان و ابعاد و سایر مشخصات زمین مورد نظر، برآورد 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.

**ماده ۴۳ -** هیأت مدیره موظف است به منظور خرید زمین مراتب را با اعلان آگهی مشتمل بر مکان و ابعاد و سایر مشخصات زمین مورد نظر بر آورد تعداد واحدهای مسکونی و حدود مساحت زیر بناهای مجازو غیره با تعیین مهلت حداقل ۱۵ روز اعلام و برای خرید زمین مورد نظر و تهیه نقشه ها و اخذ پروانه ساختمان از اعضای متقاضی پروژه 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 زمینها به تفکیک باشد و برای واریز وجوه آنها باید حسابهای جداگانه ای افتتاح و معرفی گردد.

**تبصره ۲:** قبل از واریز وجه از سوی عضو متقاضی، بایستی وجود ظرفیت خالی در زمین مورد نظر به تایید مدیرعامل رسیده و به متقاضی اعلام شده باشد.

**تبصره ۳:** در موارد اختلاف در تقدم اعضای متقاضی، تاریخ واریز وجه ملاک تقدم است.

**تبصره ۴:** هرگونه استفاده از وجوه واریزی جز موارد مذکور در آگهی موضوع ماده ۴۳ ممنوع است.

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

الف- ذکر مشخصات کامل تعاونی و عضو.

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

ج- کل مبلغ واریزی عضو.

د- هزینه خرید زمین.

ه- ممنوعیت نقل و انتقال گواهی ( **بدون نظر شرکت تعاونی** )

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

**تبصره ۲-** در صورت استعفا یا اخراج عضو، گواهی صادره ( **با اعلام به عضو مستعفی یا اخراجی و تسویه حساب با وی و جایگزینی عضو جدید باطل خواهد شد.** در صورت اعلام به عضو مستعفی یا اخراجی و عدم مراجعه وی جهت تسویه حساب در مهلت اعلام شده با وی گواهی صادره باطل خواهد بود ) با جایگزینی عضو جدید و تسویه حساب باطل خواهد شد.

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

**ماده ۴۶-** هیأت 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 اعضا ذی حق در زمین، قرارداد احداث واحد مسکونی، حداقل مشتمل بر موارد زیر 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) - متراژ مفید واحد- متراژ پارکینگ- متراژ انباری- مشاعات- نوع مصالح مصرفی عمده (کف واحد-آشپزخانه- نمای ساختمان و ....) نوع کابینت (در صورت وجود در قرارداد) و سایر مشخصات اصلی.

ج- برآورد قیمت تمام شده ساخت واحد مسکونی به تفکیک واحدها **بر اساس متراژ مفید**

د- تعهدات تعاونی و عضو.

ه- ضمانت اجراهای (اجرایی) ناشی از عدم انجام یا تأخیر در انجام تعهدات.

و- بعد از واريز وجوه اعضا بابت خريد زمين و اخذ پروانه ساختمانی، تعاونی بایستی جدول زمان بندی اجرای پروژه که مشتمل بر مراحل پیشرفت فیزیکی (حداقل ۶ مرحله زیر) 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 **اتمام** 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 .....

ز- روش امتیازبندی 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 به 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 (بر آورد سهم هزینه تمام شده هر واحد مسکونی از کل هزینه های پروژه) سهم هر واحد مسکونی از هزینه های تمام شده کل پروژه براساس قیمت تمام شده برای هر واحد با در نظر داشتن ویژگی های خاص و میزان بهره مندی هر واحد از خدمات عمومی و مشاعات و میزان مرغوبیت توسط هیأت کارشناسی رسمی دادگستری تعیین خواهد شد. **(در صورت اقدام در این خصوص به روش های دیگر ، اخذ نظر موافق و کتبی کلیه ( صد در صد ) اعضاء پروژه مورد نظر با روش پیشنهادی هیئت مدیره الزامیست )**

**تبصره ۲:** قرارداد متضمن این شرط خواهد بود که تعدیل بها و افزایش قیمت در صورت عدم توافق اعضا، صرفاً با تایید هیأت کارشناسی رسمی دادگستری و وراثت مستندات صورت می گیرد.

**تبصره ۳:** تأمین هزینه های مربوط به انتقال سند از تعاونی به عضو از قبیل حق الثبت، حق التحریر و عوارض و هزینه های طراحی و ایجاد تأسیسات زیربنایی مربوط به هر پروژه شامل آب، برق، زهکشی و فاضلاب و فضای سبز و مواردی از این قبیل که حکم مشاعات را دارند، به عهده عضو پروژه است.

**تبصره ۴:** هیأت مدیره مکلف است نام شرکت یا شرکت های ذیصلاح انبوه سازی، مشاور و طراح طرف قرارداد را با ذکر شماره و تاریخ عقد قرارداد هر یک، در محل تعاونی و محل پروژه الصاق نماید.

**تبصره ۵:** عضو و تعاونی مکلف به ایفای تعهدات ناشی از قرارداد منعقد هستند.

**تبصره ۶:** مجمع عمومی نمی تواند نسبت به مفاد قرارداد های 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 احداث با تعاونی اقدام نکند، عضو واجد شرایط دیگر، جایگزین و با تسویه حساب، گواهی موضوع ماده ۴۴ نیز باطل خواهد شد. **( مشابه تبصره ۲ ماده ۴۴ )**

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

**ماده ۴۸-** هیأت 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، هیأت مدیره می تواند نسبت به جایگزینی فرد واجد شرایط عضویت اقدام نماید.

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

**تبصره:** 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، دستگاه های عمومی یا دولتی 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 شود، رعایت الزامات زیر ضروری است:

۱- مفاد توافقات و قراردادهای منعقد شده فیما بین طرف واگذار کننده و تعاونی بایستی رعایت گردد.

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

۳- تعاونی مکلف به پذیرش افراد واجد شرایط عضویت با توجه به حداکثر ظرفیت زمین است.

۴- تقدم و تاخر زمان عضویت اشخاص در تعاونی (با توجه به زمان واگذاری زمین) هیچ گونه حق مالکانه ای را برای اعضای قبلی ایجاد نمی نماید.

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

**بخش سوم: رعایت مقررات و ضوابط فنی ساخت**

**ماده ۵۲-** هیأت مدیره موظف است بر اجرای پروژه‌های ساختمانی منطبق با پروانه ساختمانی و نقشه‌های مربوطه نظارت کافی را اعمال نماید. هرگونه تخلف و تجاوز از حدود جوازهای صادره شهرداری و سایر مراجع ذی‌ربط حتی با مجوز مجمع عمومی تعاونی ممنوع بوده و مسئولیت مستقیم آن متوجه مدیران تعاونی است.

**ماده ۵۳-** هیأت مدیره در مورد ساخت واحدهای مسکونی ملزم به کنترل و رعایت اصول و مقررات ملی ساختمان و شهرسازی و نیز اخذ مجوزهای لازم قبل از شروع و در حین عملیات و پایان آن می‌باشد.

**ماده ۵۴-** تعاونی مکلف است مصالح، وسایل، تجهیزات، ماشین آلات، تأسیسات و دیگر نیازمندی‌های خود را با رعایت صرفه و صلاح شرکت و با تأمین کیفیت مورد نظر طبق آیین‌نامه معاملات مصوب مجمع عمومی یا به نحو زیر تهیه 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 روزنامه‌های کثیرالانتشار یا برگزاری مناقصه محدود.

نصاب معاملات جزئی، متوسط و عمده بنا به پیشنهاد هیأت مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی تعیین می‌شود.

### **بخش چهارم: واگذاری**

**ماده ۵۵-** هیأت 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 هزینه‌های مترتب قانونی از قبیل عوارض، بیمه، مالیات و ...) اقدام و در زمان تحویل، صورتجلسه‌ای مبنی بر تحویل واحدهای مسکونی (منطبق با شناسنامه فوق) به اعضا با امضای صاحبان امضای مجاز، عضو و بازرس تنظیم نماید.

**تبصره:** هیأت مدیره مکلف است بر اساس مدارک و مستندات قانونی (دفاتر مالی و ترازنامه) قیمت تمام شده پروژه را مشخص و سهم مربوط به هر واحد را براساس نظر هیأت کارشناسی رسمی دادگستری به اعضا اعلام نماید.

**ماده ۵۶-** واحدهای احداثی با توجه به طبقه و مرغوبیت بلوک و واحد ( توسط کارشناس یا کارشناسان رسمی عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و توسط تعاونی به اعضاء اعلام گردد ) بر مبنای امتیاز اعضا به ترتیب اولویت واگذار می شود و امتیاز اعضا بر اساس مبالغ واریزی مطابق فرمول زیر محاسبه می شود:

تعداد روز × مبلغ واریزی (ریال) = امتیاز عضو

۱/۰۰۰/۰۰۰

اعضاء به ترتیب اولویت حاصله از امتیازات فوق حق انتخاب واحد های پروژه را خواهند داشت بدین ترتیب ابتدا اعضایی که بالاترین امتیاز ها را بر اساس فرمول فوق کسب کرده اند انتخاب واحد سپس صاحبان امتیاز های بعدی ( کمتر ) به ترتیب به این کار اقدام می نمایند ، بدیهی است هر عضو موظف به پرداخت کلیه هزینه های واحد انتخابی که بر اساس نظر کارشناسی رسمی مطابق تبصره ۱ ماده ۴۶ در اواخر پروژه مشخص می شود خواهد بود

**تبصره ۱:** با تصویب مجمع عمومی عادی می توان نسبت به محاسبه 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 تعاون، صاحبان امضای مجاز با دعوت از طرفین بین آنان قرعه کشی نموده و صورت جلسه 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 ( یا طبق آیین نامه معاملات مصوب مجمع عمومی ) است.

### بخش پنجم : سایر موارد

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

الف- در صورتی که عضو نسبت به انجام تعهدات خود با تعاونی اقدام ننماید، تعاونی می تواند با تصویب هیأت مدیره پس از دوبار اخطار کتبی به فاصله ۱۵ روز و گذشتن ۱۵ روز از دومین اخطار نسبت به فسخ یک طرفه قرارداد فی مابین در پروژه ذیربط اقدام نماید.

ب- در صورتی که عضو براساس 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 بند الف این ماده نافی حق اخراج عضو از تعاونی نخواهد بود.

**تبصره ۲:** در صورت تعلل هیأت مدیره در ارسال اخطار به اعضایی که تعهدات مالی خود را به موقع انجام نداده‌اند و یا تعلل در اخراج اعضایی که با وجود ارسال اخطارهای قانونی به تعهدات مالی خود به موقع عمل ننموده‌اند و درخواست عضو جهت باقی ماندن در پروژه و واریز مبالغ بدهکاری و جرائم مربوطه در هر زمان دیگر، پس از موافقت کتبی اعضای هیأت مدیره با باقی ماندن وی در پروژه، عضو مربوطه مشمول پرداخت جریمه نقدی به میزان درصد مشخص شده براساس فرمول‌های جرایم بانکی توسط هیأت مدیره به صورت روزانه نسبت به تاریخ‌های قبلی اعلام شده هر کدام از واریزی‌ها توسط تعاونی می‌باشد (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 امکان‌پذیر باشد.

**ماده ۵۹-** عضویت اعضا با تحویل زمین (دولتی) (حسب ماده ۵۰) یا واحد مسکونی مطابق قرارداد منعقد شده 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 مبنی بر انتقال سند و میزان سهم متقاضی از اموال و دارایی‌های تعاونی، نحوه و زمان پرداخت به متقاضی و سایر موارد با فرد لغو عضویت شده منعقد نماید.

**تبصره:** هیأت مدیره از لغو عضویت موضوع این ماده قبل از اتمام دوره هیأت مدیره مستثنی است.

**ماده ۶۰-** تعاونی مکلف است قبل از انحلال در خصوص اموال، دارایی‌ها و دیون شرکت تصمیم‌گیری 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 هیأت مدیره یا مجمع عمومی شرکت نمی‌تواند ناقض حقوق اشخاص مذکور باشد.

**تبصره:** مفاد این ماده شامل اعضایی که به دلیل واگذاری واحد مسکونی لغو عضویت شده‌اند نیز می‌شود.

## 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 به استثنای سال اول تأسیس که از تاریخ تشکیل تا پایان اسفند ماه همان سال / سال بعد است.

**ماده ۶۲-** هیأت مدیره موظف است نسخه‌ای 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/بازرسی تسلیم نموده و علاوه بر آن هر سه ماه یک بار تراز آزمایشی حساب‌های تعاونی را همراه با تجزیه و تحلیل فعالیت سه ماهه تعاونی تهیه و در اختیار بازرسی/بازرسی قرار دهد و نسخه‌ای 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 می‌تواند گزارش یا شکایت خود را به بازرسی/بازرسی 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 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 اعضای مربوط برای هر پروژه، حساب جداگانه‌ای افتتاح نموده و برداشت‌ها و هزینه‌های مربوطه را به صورت مجزا مستندسازی و تنظیم کند ( و هرگونه هزینه کرد از وجوه مربوط به یک پروژه در پروژه دیگر ممنوع می باشد )

**ماده ۶۷-** هدایا و کمکهای بلاعوض در صورتی که از طرف اعطاکننده برای مصرف خاصی تعیین نشده باشد اگر نقدی باشد بحساب درآمد و اگر غیرنقدی 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 (دارای مجوز از بانک مرکزی)، پس از تصویب هیأت مدیره با امضاهای مجاز معرفی شده از طرف هیأت مدیره امکان پذیر خواهد بود.

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

### فصل ششم: تخلفات

**ماده ۷۰-** هر گونه اقدام خلاف قوانین و مقررات و اساسنامه تعاونی از جمله موارد زیر 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 واحدهای احداثی یا امتیاز به اشخاص غیر عضو و سهام‌دار (به استثنا اشخاص موضوع تبصره ۳ ماده ۳ اساسنامه).
- ۵- هرگونه تجاوز از حدود پروانه‌های ساختمانی اعم از احداث واحد مسکونی، تجاری، اضافه بنا، تغییر کاربری مشاعات و پارکینگ و .....
- ۶- مصرف وجوه واریزی اعضای 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 زمان‌های مقرر.
- ۹- عدم ارائه ترازنامه و حساب سود و زیان تعاونی به مجمع عمومی مربوطه.
- ۱۰- هرگونه معامله مدیران با تعاونی بر خلاف مفاد ماده ۱۲۹ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷
- ۱۱- ذینفع شدن یا شرکت بازرس بطور مستقیم یا غیر مستقیم در معاملاتی که با تعاونی یا به حساب تعاونی انجام می‌پذیرد.
- ۱۲- استنکاف از قبول عضویت اشخاصی که واجد شرایط عضویت هستند با وجود ظرفیت پروژه و 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 اجتماعی و ادارات تابعه و یا سایر مراجع ذیصلاح.

۱۵- عدم دعوت از بازرس یا بازرسان به مجامع عمومی یا جلسات هیأت مدیره.

۱۶- اخلال یا ایجاد مانع در انجام وظائف بازرس و یا عدم ارائه اسناد و مدارکی که برای انجام وظایف بازرس لازم است.

۱۷- پذیرش سمت مدیریت یا بازرس تعاونی با علم به وجود منع قانونی.

۱۸- عدم ارائه مدارک لازم الثبت به مراجع مربوطه **در مهلت های تعیین شده**.

۱۹- دریافت حقوق و مزایا و پاداش توسط هیأت مدیره، بازرسان و پاداش مدیرعامل بدون تصویب مجمع عمومی و خارج از ضوابط قانونی.

۲۰- عدم رسیدگی بازرس به شکایات اعضای تعاونی.

**ماده ۷۱-** اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل و بازرسان، **مشترکاً** مسئول جبران هرگونه زیانی هستند که در نتیجه تخلفات آنان به شرکت یا اعضا 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 کدخدا منشی مطابق تبصره ۶ همین ماده) یا مرکز داوری اتاق تعاون جهت صدور رأی 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 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 اتحادیه‌ای نیست و نیز در مواردی که تعاونی عضو بیش از یک اتحادیه است، اتحادیه تعاونی مربوط، اتحادیه‌ای است که موضوع فعالیت آن با موضوع فعالیت تعاونی بیشترین تشابه را داشته باشد.

**تبصره ۳:** در موارد اختلاف در تعیین اتحادیه مربوط نظر وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ملاک عمل است.

**تبصره ۴:** در صورت عدم وجود اتحادیه تعاونی مربوط، مرجع داوری بر اساس مرکز اصلی و حوزه فعالیت تعاونی، حسب مورد، اتاق تعاون شهرستان، استان یا مرکزی خواهد بود.

**تبصره ۵:** به منظور داوری در امور حرفه‌ای بین اشخاص حقوقی بخش تعاونی با یکدیگر و یا با سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز بین هر شخص حقوقی بخش تعاونی با اعضایش موضوع از طریق مرکز داوری اتاق تعاون انجام پذیرد.

**تبصره ۶:** حل اختلاف و داوری مطابق آیین‌نامه داوری ابلاغی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و اصلاحات بعدی آن صورت 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 سرمایه‌گذاری کرده باشد می‌تواند نماینده‌ای برای نظارت بر تعاونی و حضور در جلسات مجامع عمومی و هیأت 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 بامنابع تأمین‌کننده اعتبار و کمک مالی و امکانات مختلف و سرمایه‌گذاری و مشارکت باشد موکول به موافقت مراجع قانونی مذکور خواهد بود.

**ماده ۷۵-** در صورتی که مجمع عمومی فوق‌العاده تغییر بعضی از مواد اساسنامه را تصویب کند در صورت تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه 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 نامه های اجرائی مربوطه می باشد.

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

این اساسنامه در ۷۸ ماده و ..... تبصره در مجمع عمومی ..... مورخ ..... به تصویب رسید و آنچه در آن پیش بینی نشده تابع قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی، قانون شرکت های تعاونی (در مواردی که به قوت خود باقی است) آیین نامه ها، دستورالعمل های قانونی و قراردادهای منعقد شده بین تعاونی و اعضا و یا موسسات طرف قرارداد می باشد.

هیأت رئیسه مجمع:

منشی

نایب رئیس

رئیس

ناظران: