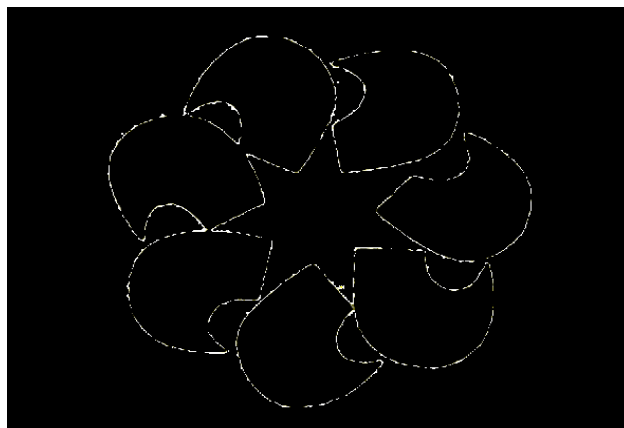


جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی



نمونه اساسنامه شرکت تعاونی مسکن

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، ((قانون اصلاح موادی از قانون بخش تعاونی اقتصادی جمهوری اسلامی ایران)) در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ هفدهم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۳۱ به تایید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۳۱/۱۴۴۹۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۰۵ ریاست مجلس شورای اسلامی واصل گردیده، با عنایت به این موضوع اساسنامه اصلاح شده جهت اجرای مفاد آن ابلاغ می گردد.

قرآن کریم همه مومنان را به همکاری و همی در امور خیر و رعایت تقوی فراخوانده است. با الهام از این اصل مقدس، قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران سعی بر تحقق فراخوان الهی دارد، بر این پایه، اصول ۴۳ و ۴۴ قانون اساسی رسالت سنگین تحقق عدالت، اقتصادی و پیشگیری از تمرکز و تداول 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 همی و حسن تعاون و معاضدت به گسترش این فکر و عمل به این اندیشه، همت گمارند.

متن حاضر اسانامه شرکت تعاونی مسکن می‌باشد که بر اساس قانون 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 گردید و بعنوان یک میثاق و سند همکاری مورد توافق و تعاضد اعضا قرار گرفته و به تصویب آنها رسیده است.

اعضای تعاونی مسکن 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 می‌نمایند که ضمن انجام وظیفه در قبال مسئولیت خود با رعایت «حقوق مساوی اعضا» کوشش فردی و تلاش هکافی شان را همراه با «کسب علم و آگاهی و بکارگیری مستمر دانش روز» برای موفقیت هر چه بیشتر اهداف این همیاری و مشارکت با تاکید بر «خودگردانی و خودامکافی» بکار گیرند. باشد که در راستای تحقق هدفهای

تعاونی و باعنایت به اصول همیاری و تعاون که در فرهنگ اسلامی و ایرانی ریشه ای پای بر جا و پیشینه دیرینه دارد شاید گامهای استوار و دستان پرتوان تک تک اعضا باشیم که باهدلی برای رشد و توسعه فرهنگ تعاون و گسترش روحیه مشارکت جو و مشارکت پذیر، فعالانه دست بهم داده اند و می کوشند تا همو هم جهت «در کنار کلید 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 هیأت رئیسه مجمع عمومی

فصل اول - کلیات

ماده ۱- نام: شرکت تعاونی مسکن 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 و کمک به تحقق اهداف بخش تعاون.

۲- تأمین نیاز مسکن اعضا.

ماده ۳- موضوع فعالیت:

۱- تهیه زمین مسکونی، ساختمان، خانه و آپارتمان های 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 می تواند برای اجرای تمام یا قسمتی از موضوع و حدود فعالیت های مقرر در این ماده با رعایت

مقررات قانونی و اساسنامه و قراردادهای منعقد از سرمایه و ذخایر موجود، پس انداز اعضا برای تهیه مسکن،

اعتبارات و سرمایه گذاری های بخش های دولتی، عمومی، تعاونی، بانک ها و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر، هدایای

نقدی و جنسی اعضا و غیر اعضا 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 غیر اعضا (جز نهادها و سازمانهای دولتی،

عمومی، تعاونی و اشخاص معرفی شده از سوی آنها که در تأمین زمین و یا سرمایه تعاونی مشارکت نموده اند و

همچنین سهام داران غیر عضو) ممنوع است.

ماده ۴- حوزه عملیات تعاونی شهرستان می باشد.

(نام روستا، شهر، شهرستان یا استان نوشته شود)

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) تعاونی و نشانی آن.....
..... است.

تبصره: هیأت مدیره می‌تواند در صورت موافقت اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی در حوزه عملیات تعاونی، نسبت به تغییر دفتر مرکزی، ایجاد دفاتر نمایندگی یا در صورت لزوم در مورد تغییر آنها اقدام نماید، در این صورت هیأت مدیره باید ضمن اعلام مراتب به اعضا (به نحوی که آگهی دعوت مجامع را منتشر می‌نماید)، نسخه‌ای از صورتجلسه تغییر دفتر مرکزی تعاونی و یا ایجاد 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 و استان مقصد دیگر ارسال کند و موضوع به مرجع ثبت تعاونی اعلام و نسبت به صدور آگهی آن در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی اقدام گردد. دفتر نمایندگی واحدی است که تحت نظر مدیریت تعاونی، به انجام امور اداری تفویضی شرکت در هر منطقه می‌پردازد. اموری که ازوظایف خاص و قائم به ذات ارکان تعاونی می‌باشد قابل تفویض به دفاتر نمایندگی نیست.

ماده ۶- مدت تعاونی از تاریخ ثبت/از تاریخ مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ به مدت سال است. (حداکثر زمان ۵ سال می‌باشد)

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 فوق‌العاده 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 زمانبندی 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. مبلغ ریال آن نقداً توسط اعضا پرداخت و مبلغ ریال آن توسط (دستگاههای موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی در صورتی که شرکت تعاونی باشند باید نام آن 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 اعضا 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 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 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

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 سهم از سهام تعاونی.

ب- شرایط اختصاصی

- ۱
- ۲

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 می‌باشد 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 می‌باشد . مگر در قرارداد ترتیب دیگری شرط شده باشد.

ماده ۱۴- کلیه اعضا و سهام‌داران مکلفند به وظایف و مسئولیت‌های که در حدود قوانین و مقررات تعهد کرده‌اند عمل کنند.

ماده ۱۵- تعاونی می‌تواند 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 نمود.

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

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

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 بوده‌اند، 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 محاسبه و پس از منظور نمودن سایر حقوق و مطالبات وی، به دیون تعاونی تبدیل می‌شود و پس از کسر بدهی وی به تعاونی، به او یا ورثه‌اش 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 می‌گردد. مجمع عمومی عادی، مجمع عمومی فوق‌العاده.

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

تبصره ۱: دعوت از مجامع عمومی و اعلام تصمیمات آنها از طریق انجام می‌گردد (دعوت مجامع عمومی و اعلام تصمیمات آنها از طریق روزنامه های کثیرالانتشار، پست سفارشی یا دیگر روشهای قابل اثبات مصوب شده در مجمع عمومی فوق‌العاده و قید شده در این ماده باشد).

۳- هیأت مدیره

ماده ۲۱- اداره امور تعاونی، بر عهده هیأت‌مدیره‌ای مرکب از نفر (سه / پنج / هفت) عضو اصلی و به ترتیب نفر (دو / سه / چهار) عضو علی‌البدل است که واجد شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاون و شرایط اختصاصی زیر باشند که از بین اعضا برای مدت سه سال انتخاب می‌شوند. انتخاب اعضای اصلی و علی‌البدل در یک نوبت به عمل می‌آید و دارندگان اکثریت نسبی آراء بعد از اعضای اصلی به ترتیب اعضای علی‌البدل محسوب می‌شوند. 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 سمت‌های هیأت مدیره یا مدیریت عامل در شرکت‌های مشابه دیگر.

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

تبصره ۱: رعایت بند ۱ برای شرکت‌های 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.

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 می‌کند.

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

ماده ۲۲- هیأت مدیره جز در اموری که به موجب قوانین و مقررات و اساسنامه اتخاذ تصمیم درباره آنها در صلاحیت مجامع عمومی است، در سایر موارد با رعایت قوانین و مقررات 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 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، وسایر سازمانها اعمال کند.

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

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

ماده ۲۶- جلسات هیأت مدیره هر دو هفته یکبار در موعد و محل معینی که قبلاً به تصویب هیأت مدیره رسیده با حضور اکثریت مطلق اعضای اصلی هیأت مدیره تشکیل و رسمیت می یابد و برای اتخاذ تصمیم رأی اکثریت اعضای حاضر در جلسه ضروری است. تصمیمات هیأت مدیره در دفتری بنام صورتجلسات هیأت مدیره ثبت می گردد و به امضای اعضا حاضر در جلسه می رسد.

تبصره: جلسه فوق العاده هیأت مدیره با دعوت کتبی رئیس یا نائب رئیس هیأت مدیره یا مدیرعامل و یا اکثریت اعضای هیأت مدیره تشکیل می گردد.

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 به عنوان مدیرعامل تعاونی انتخاب کند که زیر نظر هیأت مدیره انجام وظیفه نماید. وظایف و اختیارات و حقوق و مزایای مدیرعامل توسط هیأت مدیره تعیین می گردد.

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 اثنای مدت نخواهد بود.

ماده ۲۸- در صورت استعفا، عزل، فوت، ممنوعیت قانونی و یا غیبت غیر موجه مکرر هریک 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 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 امضاهاى مجاز داده شود.

تبصره: پس از قانونی شدن شروع تصدی هیأت مدیره جدید، تا زمانی که ترتیب معرفی امضاهاى 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 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 نخواهد بود.

ماده ۳۳- هیأت 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 نوبت‌های قبلی و صورت جلسه مربوطه] را جهت بررسی و تطبیق با مقررات به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تسلیم کند.

۳- بازرسی

ماده ۳۴- مجمع عمومی عادی 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 بازرس/بازرسان انتخاب می‌کند، 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 مرتبط، 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.

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: رسیدگی به حساب ها، دفاتر، اسناد و صورت های مالی توسط بازرسان 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.

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: حق الزحمه و پاداش بازرس/بازرسان با تصویب مجمع عمومی و تأیید اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی پرداخت می گردد.

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 هریک از اعضا پرونده‌ای شامل موارد زیر تشکیل و در دفتر تعاونی نگهداری نماید:

- ۱- اصل درخواست عضویت و صورتجلسه هیأت مدیره دایر بر پذیرش عضویت.
- ۲- تصویر شناسنامه، 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 این صورت مسوولیت خسارات ناشی از آن بر عهده خود عضو خواهد بود).
- ۷- تصویر مدرک رابطه استخدامی (در مورد تعاونی‌های مسکن ادارات و موسسات).
- ۸- مکاتبات فی مابین عضو و تعاونی.
- ۹- نسخه‌ای از قراردادهای منعقد فی مابین تعاونی و عضو.
- ۱۰- سایر مدارک مورد نیاز و مرتبط به تشخیص هیأت مدیره.

ماده ۳۹ - هیأت مدیره مکلف است برنامه 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.

ماده ۴۱- حداکثر تعداد اعضای تعاونی دویست نفر است و پذیرش بیش از آن منوط به رعایت مقررات آیین نامه مواد ۲۰ و ۲۱ 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 نمایند.

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 غیر مسکونی ممنوع است.

تبصره ۴: تعاونی صرفاً مجاز به تهیه زمین واحداث ساختمان در حوزه عملیات تعاونی است در صورت وجود محدودیت هایی در حوزه عملیات تعاونی، احداث مسکن برای اعضا 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 مشروط به موافقت اعضا 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.

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 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 همان پروژه مورد نظر به تایید هیأت مدیره 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 مربوطه 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.

هـ- ممنوعیت نقل و انتقال گواهی.

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 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) - مترآژ مفید واحد-

مترآژ پارکینگ- مترآژ 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 تقریبی تمام شده ساخت واحد مسکونی به تفکیک واحدها.

د- تعهدات تعاونی و عضو.

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

و- بعد از واریز وجوه اعضا بابت خرید زمین و اخذ پروانه ساختمانی، تعاونی بایستی جدول زمانبندی اجرای پروژه که مشتمل بر مراحل پیشرفت فیزیکی (حداقل ۶ مرحله زیر) درصد پیشرفت فیزیکی، مهلت زمانی اجرا، قسط لازمالتادیه هر مرحله و مهلت زمانی پرداخت می‌باشد را طبق جدول پرداخت زمانی تهیه و به مشارکت‌کننده 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 سفت‌کاری.

مرحله چهارم: بابت اجرای مرحله نازک‌کاری.

مرحله پنجم: بابت محوطه‌سازی.

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

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 ننموده‌اند

ح- تکلیف تعاونی نسبت به انتقال سند به عضو.

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

ی- روش اطلاع‌رسانی طرفین.

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

تبصره ۱: برآورد سهم هر واحد مسکونی از هزینه‌های تمام شده کل پروژه براساس قیمت تمام شده، برای هر واحد، با در نظر داشتن ویژگی‌های خاص و میزان بهره‌مندی هر واحد از خدمات عمومی و مشاعات و میزان مرغوبیت، توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین خواهد شد.

تبصره ۲: قرارداد متضمن این شرط خواهد بود که تعدیل بها و افزایش قیمت در صورت عدم توافق اعضا، صرفاً با تایید هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و ارائه مستندات صورت می‌گیرد.

تبصره ۳: تأمین هزینه‌های مربوط به انتقال سند از تعاونی به عضو از قبیل حق‌الثبت، حق‌التحریر و عوارض و هزینه‌های 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 شرکت‌های ذیصلاح انبوه‌سازی، 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 نمی‌تواند نسبت به مفاد قرارداد‌های تنظیمی تصمیم‌گیری نماید و هرگونه تغییر در قرارداد منوط به موافقت طرفین است مگر آنکه در قرارداد اختیار تصمیم‌گیری 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.

ماده ۴۷- انعقاد قرارداد یا احداث واحد مسکونی برای اشخاصی که در خرید زمین مشارکت ننموده‌اند 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 می‌تواند 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 می‌تواند با موافقت کتبی اکثریت مطلق اعضای ذینفع در زمین مربوطه نسبت به واگذاری زمین‌های خریداری شده (بدون استفاده از معافیت‌های موضوع ماده ۱۱۵ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰) به اعضای مذکور یا فروش و یا تبدیل اقدام نماید.

تبصره: در واگذاری، فروش یا تبدیل زمین‌های خریداری شده، صرفاً اعضایی که (حسب مواد ۴۳ و ۴۴) در خرید مشارکت نموده‌اند، بهره‌مند خواهند شد.

ماده ۵۱- در مواردی که زمین از سوی نهادها، سازمانها، دستگاه‌های عمومی یا دولتی و سایر اشخاص حقوقی یا حقیقی با استفاده از امکان‌های 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 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 خانه‌دار 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) هیچ‌گونه حق مالکانه‌ای را برای اعضای قبلی ایجاد نمی‌نماید.

تبصره: انعقاد قرارداد احداث و واگذاری واحد مسکونی نسبت به زمین‌های موضوع این ماده برای کلیه اعضایی صورت می‌گیرد که با توجه به ظرفیت، به عضویت پروژه تعاونی درآمده‌اند.

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 کارشناسان رسمی دادگستری به اعضا اعلام نماید.

ماده ۵۶- واحدهای احداثی با توجه به طبقه و مرغوبیت بلوک و واحد، بر مبنای امتیاز اعضا به ترتیب اولویت و انتخاب اعضا واگذار می‌شود و امتیاز اعضا بر اساس مبالغ واریزی مطابق فرمول زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{تعداد روز} \times \text{مبلغ واریزی (ریال)} = \text{امتیاز عضو}$$
$$1/000/000$$

تبصره ۱: با تصویب مجمع عمومی عادی می‌توان نسبت به محاسبه‌ی امتیاز به روش دیگر اقدام نمود.

تبصره ۲: انتخاب و تعیین بلوک، طبقه مربوطه و واحد ذیربط بعد از احتساب و اعلام امتیاز مکتسبه عضو و مشخص شدن هزینه هر واحد با توجه به تبصره ۱ ماده ۴۶ به ترتیب اولویت توسط اعضای پروژه ببه عمل می‌آید.

تبصره ۳: در صورت تساوی امتیاز دو یا چند نفر از اعضای تعاون، صاحبان امضای مجاز با دعوت از طرفین بین آنان قرعه‌کشی 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 زیر اقدام خواهد شد:

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

ب- در صورتی که عضو براساس مصوبه مجمع عمومی از عضویت اخراج شود قرارداد فی‌مابین عضو و تعاونی به صورت یک‌طرفه 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 اعضای که تعهدات مالی خود را به موقع انجام نداده‌اند و یا تعلل در اخراج اعضای 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 (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 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 ماه و انتهای آن آخر ماه همان سال / سال بعد خواهد بود به استثنای سال اول تأسیس که از تاریخ تشکیل تا پایان 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 بازرس/بازرسان 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 بازرس/بازرسان 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 بازرس/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 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. هرگونه هزینه کرد از وجوه مربوط به یک پروژه در پروژه دیگر ممنوع می‌باشد.

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 امکان‌پذیر 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 استثناء 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- 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 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.
- 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 می‌شود. در صورت بروز اختلافات بین تعاونی و سایر تعاونی‌هایی که موضوع فعالیت آنها مشابه نباشد، مرکز داوری اتاق تعاون مرجع داوری خواهد بود.

تبصره ۱: اتحادیه تعاونی مربوط، اتحادیه‌ای 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 فوق العاده 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 اجرایی 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:

رئیس

نایب رئیس

منشی

ناظران:

—□—

—۲—

—۳—

—۴—