



جمهوری اسلامی ایران

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان تهران

جواد سلطانی

جواد سلطانی

اساسنامه شرکت تعاونی مسکن

تهران، دفتر مرکزی، پلاک ۱۰، خیابان ولیعصر، تهران، ۱۳۹۵



فصل اول - کلیات

نام : شهرستان تعاونی مسکن
توسعه اساسی در این اساسنامه
به اختصار «تعاونی» نامیده می شود.

ماده ۲- اهداف تعاونی :

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

۲- تامین 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 تأسیسات 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 مقرر در این ماده با رعایت مقررات قانونی و اساسنامه و قراردادهای منعقد شده از سرمایه و ذخایر موجود، پس انداز اعضا برای تهیه مسکن، اعتبارات و سرمایه گذاریهای بخش های دولتی، عمومی، تعاونی، بانک توسعه تعاون و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر، عاریت نقدی و جنسی اعضا و غیراعضاء استفاده نموده و اقدامات لازم را جهت اخذ اعتبارات و تسهیلات بانکی و انعقاد قرارداد مشارکت مدنی و یا قراردادهای ذریبط دیگر با بانکها نماید. در این صورت مکلف است طبق قراردادهای منعقد شده به تکالیف تعیین شده در 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 واحد ها به اعضا و امور مربوط به بعد از واگذاری ، لغو عضویت و همچنین ایجاد تأسیسات عمومی مورد استفاده مشترک آنان و سایر موارد مطابق با فصل چهارم اساسنامه است.

تبصره ۳- احداث خانه یا پارکینگ و سایر اقدامات موضوع این ماده برای غیر اعضاء از جمله نهادها و سازمانهای دولتی، عمومی،

منشی مجمع

رئیس مجمع

نظار

خاتمی

تعاونی و به اشخاص معرفی شده از سوی آنها که در تامین زمین و سرمایه تعاونی مشارکت نموده اند و همچنین سهامداران غیر عضو (منوع است).
ماده ۴- حوزه عملیات تعاونی

۱- استان تهران
ماده ۵- مرکز اصلی (اقامتگاه) تعاونی
قانونی تعاونی شهر تهران
و نشانی آن: ...
اداره رفاه و تعاون - دفتر تهران

تبدیره - هیأت مدیره می تواند در حوزه عملیات تعاونی دفاتر نمایندگی ایجاد نموده و یا عندالاجتضا در مورد تغییر آنها و مرکز اصلی اقدام کند ، در اینصورت 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 .

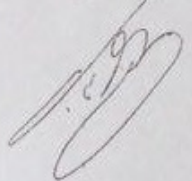
دفتر نمایندگی واحدی است که تحت نظر مدیریت تعاونی ، به انجام امور اداری تفویض می شود در هر منطقه می پردازد . اموری که از وظایف خاص و قائم به ذات ارکان تعاونی می باشد قابل تفویض به دفاتر نمایندگی نیست .

ماده ۶- مدت تعاونی از تاریخ ۸/۱۱/۸۸ سال است .
تبدیره - در صورت لزوم تمدید مدت ، تعاونی باید درخواست توجیهی خود را حداقل ۳ 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 تا تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۸۸ در صورت لزوم شامل بر موارد ذیل می باشد :

- ۱- مشخصات زمینهای تعاونی ، نوع کاربری ، متراژ .
- ۲- واحد های در دست اجرا و مراحل پیشرفت فیزیکی آنها .
- ۳- واحد های احداث و واگذار شده .
- ۴- گزارش اعضا (شامل تعداد و فهرست اعضای لغو عضویت شده ، اعضای باقیمانده ، منتقاضیان جدید عضویت) .
- ۵- داراییها و بدهیها
- ۶- تعهدات و مطالبات
- ۷- صورتهای مالی مصوب مجمع عمومی

منشی مجمع




رئیس مجمع


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 ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰/۰۰۰

ریال استکه به ۱۵۰۰/۰۰۰ سهم

..... ۲۰۰,۰۰۰/۰۰۰ ریال منقسم گردیده

است. مبلغ ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰/۰۰۰ ریال آن

نقد توسط اعضاء پرداخت و مبلغ ۱۰۰,۰۰۰/۰۰۰

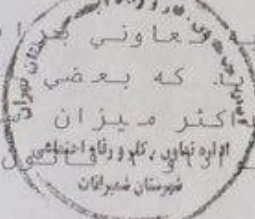
ریال آن توسط ۲ تامین

و معادل ریال نیز بصورت آورده غیر نقد

توسط اعضاء / دستگاههای موضوع ماده ۱۷ قانون تقویم و به تعاونی تسلیم و مابقی در تعهد آنها می باشد.

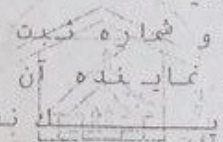
ماده ۸- هر یک از اعضای تعاونی باید حداقل معادل یک سوم مبلغ اسمی سهامی را که خریداری نموده، در موقع تأسیس تعاونی پرداخت کند.

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 اعضاء در تأمین سرمایه و 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 حداکثر مقرر در آیین نامه مع ...


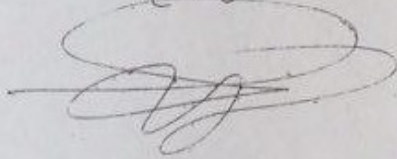
ماده ۱۰- سهام تعاونی بانام و غیر قابل تقسیم است و انتقال آن به اعضا یا متقاضیان عضویت (واجد شرایط) جدید با موافقت هیأت مدیره و با رعایت سقف موضوع ماده ۹ مجاز می باشد.

ماده ۱۱- تعاونی ظرف مدت یکسال از تاریخ ثبت یا افزایش سرمایه ، حسب مورد برای هر یک از اعضاء 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 سهم و تعداد سهامی که هر ورقه نمایندگی آن است در آن درج و به امضای مدیرعامل و ...


منشی مجمع

رئیس مجمع



هیأت مدیره که دارای 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 هر یک از سهامداران و موارد نقل و انتقال آن باید در دفتر سهام تعاونی به ثبت برسد. مرنقل 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 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.

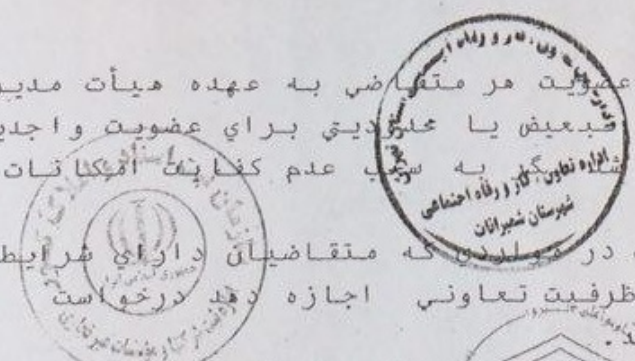
۴- درخواست کتبی عضویت و تعهد رعایت و خرید حداقل سهم از سهام تعاونی. اساسنامه

ب- شرایط اختصاصی
 ۱- ...
 ۲- ...
 ۳- ...
 ۴- ...

تبصره- احراز شرایط عضویت هر متقاضی به عهده هیأت مدیره است و نباید هیچگونه تبعیض یا علی‌رذیبتی برای عضویت واجدین شرایط وجود داشته باشد. اشخاص ناهنجار و کلان رفاقت اعضا 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 اعضای در تعاونی محدود به میزان سهم آنان می باشد مگر آنکه در قرارداد ترتیب دیگری شرط شده باشد.



رئیس مجمع

رئیس مجمع

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 مسؤولیتهایی که در حدود قوانین و مقررات تعهد کرده اند عمل کنند.

ماده ۱۵- تعاونی می تواند توسط هیأت مدیره طلب خود را از عضو یا 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 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 صورت حدوث موجبات اخراج عضو، مطابق ماده ۱۳ قانون بخش تعاونی عمل خواهد شد.
تبصره - اشخاصی که از استحقاق سهام و سایر حقوق اختصاصی عضویت تعاونی بوده اند، عضویت تلقی نشده و لغو عضویت آنان مستلزم رعایت تشریفات موضوع ماده مذکور نیست.

ماده ۱۸- در صورت لغو عضویت به سبب فوت، استعفا، اغلال 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 ورثه اش ظرف مدت سه ماه پرداخت و تسویه حساب خواهد شد.

فصل سوم - ارکان تعاونی

ماده ۱۹- ارکان تعاونی عبارتست از :

۲- هیأت مدیره



۱- مجمع عمومی

۳- بازرس/بازرسان.

۱- مجمع عمومی

منشی مجمع

رئیس مجمع

ماده ۲۰- مجامع عمومی تعاونی به دو صورت مجمع عمومی عادی و مجمع عمومی فوق العاده تشکیل می گردد. چگونگی تشکیل مجمع عمومی و سایر مقررات مربوطه مطابق آیین نامه تشکیل مجمع عمومی موضوع تبصره ۲ ماده ۳۳ قانون بخش تعاونی خواهد بود. تبصره- دعوت از مجامع عمومی و اعلام تصمیمات به اعضا از طریق روزنامه شهر ری اسلامی یا روزنامه تهران زنگنه

صورت می گیرد. ۲

۲- هیأت مدیره ۷

ماده ۲۱- اداره امور تعاونی طبق اساسنامه بر عهده هیأت مدیره مرکب از ۵ نفر عضو اصلی و ۳ نفر عضو علی البدل است 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 اعضای هیأت مدیره برای بیش از دو دوره متوالی با انتخاب حداقل دو سوم اعضای حاضر در مجمع عمومی بلامانع است. هیأت مدیره علاوه بر واجد بودن شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاونی می بایست واجد شرایط اختصاصی ذیل نیز باشند:

- 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.
- عدم تصدی همزمان هیأت مدیره یا مدیر عامل در شرکت های دیگر.
- عدم رابطه استخدامی با دستگاه کار و رفاه اجتماعی یا موسسات شهر ری از یک سال پیش (برای غیر تعاونی های ادارات و موسسات).

تبصره ۱- رعایت بند ا برای شرکت های تعاونی دارای کمتر از ۵۰ عضو الزامی نیست و در این مورد 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 بعنوان رئیس هیأت مدیره یک نفر را بعنوان نائب رئیس و ۱ / ۲ نفر را بعنوان 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 مربوط صرفاً حق جلسه و پاداش دریافت می کند. حداقل و حداکثر حقوق و مزایای هیأت

منشی مجمع

[Handwritten signature of the Secretary]

رئیس مجمع

[Handwritten signature of the Chairman]



مدیره و پاداش آنان و موارد استثناء به موجب دستور العمل مورد تصویب مجمع عمومی تعاونی است.
تبصره ۴- در مواردیکه هیأت مدیره از اکثریت مقرر خارج شود، در فاصله مدت لازم برای انتخاب و تکمیل اعضای هیأت مدیره، به وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی اختیار داده می شود که به منظور اداره امور جاری تعاونی، برای جانشینی اشخاصی که به یکی از دلایل فوق در جلسات هیأت مدیره شرکت نمی کنند از میان اعضای تعاونی تعداد لازم را به طور موقت و حداکثر برای مدت پنج ماه منصوب نماید.

تبصره ۵- در صورت استعفای دسته جمعی هیأت مدیره و قبولی آن توسط مجمع عمومی فوق العاده تعاونی، مجمع عمومی عادی بنا به دعوت هیأت مدیره مستعفی و یا وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و در صورت عزل اعضا هیأت مدیره، مجمع عمومی عادی بنا به دعوت بازرس قانونی تعاونی یا وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی برای انتخاب هیأت مدیره جدید تشکیل می شود.
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 ۲۷ قانون بخش تعاونی است.

ماده ۲۳- هیأت مدیره نماینده قانونی تعاونی است و میتواند مستقیماً و یا با وکالت با حق توکیل، این نمایندگی را در دادگامها و مراجع قانونی، و سایر پیمانها اعمال کند.

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

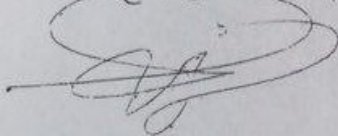
ماده ۲۵- معاملات هر یک از اعضای هیأت مدیره و مدیر عامل با تعاونی، اعم از اینکه بطور مستقیم طرف معامله باشند و یا در شرکت یا موسسه یا بنگاه طرف قرارداد ذینفع یا دارای سهم باشند، طبق ماده ۱۰ قانون اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی تابع مقررات ماده ۱۲۹ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ خواهد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

منشی مجمع

رئیس مجمع



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 و 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 تفرقات

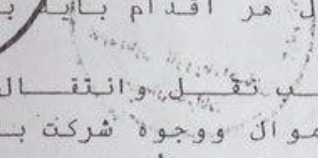
در اداره ثبت شرکتها ترتیب معرفی اشخاص و مجاز داده شود. تبصره - پس از قانونی شدن شروع تصدی هیات مدیره جدید، تا زمانیکه ترتیب معرفی اشخاصی مجاز داده نشده هیات مدیره جدید نمیتواند اختیارات محدودی هیات مدیره قبلی تفویض کند و در هر حال هر اقدام باید بطور مستقیم هیات مدیره جدید باشد.

ماده ۳۱- مراتب قبلی و انتقال مسئولیت، همچنین انتقال اسناد و مدارک و اموال و وجوه شرکت باید در صورتجلسه منعکس و به امضای اکثریت اعضای هیات مدیره سابق و اعضای هیات مدیره جدید و بازرس / بازرسان / شرکت برسد. صورتجلسه 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 میگیرند.

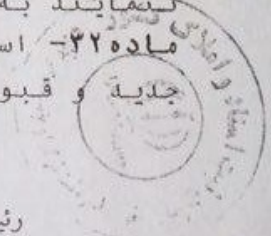
ماده ۳۲- استعفاي هر يك از اعضای هیات مدیره تا تعیین عضو جدید و قبولی سمت آن رافع مسئولیت نسبت به وظایف نخواهد بود

اداره تعاون کار و رفاه اجتماعی
بخش تنظیم مقررات



منشی مجمع
[Signature]

رئیس مجمع
[Signature]



ماده ۳۳- نخستین میات مدیره تعاونی موظف است ظرف یکماه از تاریخ جلسه مجمع عمومی عادی برای ثبت تعاونی در مراجع ذیصلاح اقدام کند .

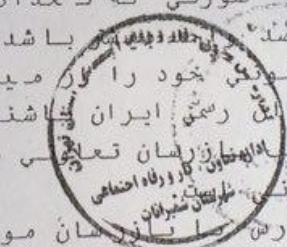
۳ - بازرسی

ماده ۳۴- مجمع عمومی عادی ...
شخص حقوقی^۸ 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 آنها بلامانع است :
الف) اشخاص حقیقی:

- ۱- دارا بودن مدرک تحصیلی کاردانی یا بالاتر در یکی از رشته های تحصیلی مالی، حسابداری، حقوقی و رشته های مشابه ، پانسه سال تجربه مفید مرتبط.
- ۲- عدم قرابت سببی یا نسبی تا درجه سوم از طبقه اول و دوم با میات مدیره یا مدیرعامل.
- ۲- 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 واحد های در دست احداث تعاونی از یکصد کمتر باشد ، تعاونی مکلف است حسابرس یا بازرس قانونی خود را در 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 ...
- ماده ۳۵- بازرسان موظفند گزارش جامع را جع به وضعیت تعاونی به مجمع عمومی عادی سالیانه تسلیم کنند . گزارش بازرس باید لااقل 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 میتواند 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 .



رئیس مجمع

رئیس مجمع

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

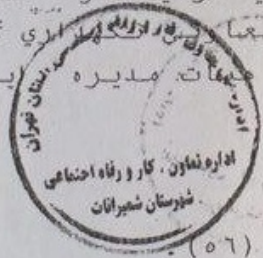
تبصره- قرارداد واگذاری واحد مسکونی به عضوی که بازرس تعاونی است مشمول مقررات این ماده نمی باشد.

ماده ۳۷- هیات مدیره مکلف است قبل از انقضاء مدت تصدی بازرس، اقدام به دعوت و برگزاری مجمع عمومی عادی با دستور انتخاب 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 عوله 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 ثبت تعاونی نگهداری نماید :
- ۱- اصل درخواست عضویت و صورتجلسه هیات مدیره بر بر پذیرش عضویت .
 - ۲- تصویر شناسنامه ، کارت ملی .
 - ۳- تصویر فیش های واریزی .
 - ۴- فرم امتیاز بندی موضوع ماده (۵۶) .
 - ۵- تعهد نامه عضو مبنی بر رعایت قوانین و مقررات و اساسنامه تعاونی.
 - ۶- نشانی دقیق محل سکونت و کار عضو .
 - ۷- تصویر مدرک رابطه استخدامی (درمورد تعاونی های مسکن ادارات و موسسات) .
 - ۸- مکاتبات فی مابین عضو و تعاونی .
 - ۹- نسخه ای از قرارداد های منعقد شده فی مابین تعاونی و عضو .
 - ۱۰- سایر مدارک مورد نیاز و مرتبط به تشخیص هیات مدیره .



رئیس مجمع

[Handwritten signature]

رئیس مجمع:

[Handwritten signature]

ماده ۲۹ - هیأت مدیره مکلف است برنامه تعاونی مبتنی بر خرید زمین ، تعداد واحد ها ، برنامه ساخت و ساز را به تصویب مجمع عمومی برساند .

ماده ۴۰ - هیأت مدیره باید به همراه مراکھی 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 - هیأت 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 عمومی عادی گزارش و نتیجه را به وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی اعلام نماید .

تبصره ۱- تامین 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 معامله نبوده ملک یا مالک ، اجازه نقل و انتقال ، امکان ساخت و احداث مسکونی در آن انجام گیرد .

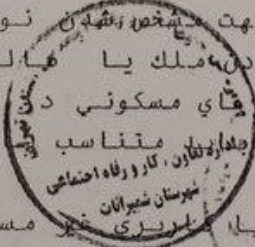
تبصره ۲ - تامین زمین بایستی متناسب با تعداد اعضای تعاونی باشد .

تبصره ۳ - تهیه زمین بایستی غیر مسکونی ممنوع است .

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

ماده ۴۳ - هیأت مدیره موظف است به منظور خرید زمین ، مراتب را با آگاهی مشتمل بر مکان و ابعاد و سایر مشخصات زمین مورد نظر ، برآورد تعداد واحد های مسکونی و مساحت زیر بنای 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 بلایه مالی مختلف اعضا یا تقاضای آنها اقدام به تهیه زمین در مکانه و مناطق مختلفی می نماید این موضوع این ماده بایستی مضمن



منشی مجمع

رئیس مجمع

اطلاعات زمین ها به تفکیک باشد و برای واریز وجوه آنها باید حسابهای جداگانه ای افتتاح و معرفی گردد.

تبصره ۲- قبیل از واریز وجه ازسوی عضو متقاضی، بایستی وجود ظرفیت خالی در زمین مورد نظر بر سه تایید هیات مدیره رسیده باشد.

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

تبصره ۴- هرگونه استفاده ازجوه واریزی جز موارد مذکور در آگهی موضوع ماده ۴۳ ممنوع است.

ماده ۴۴- پس از تهیه زمین، تعاونی مکلف به صدور گواهی برای اعضاء مشارکت کننده در زمین 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 - متراژ .

ج - کل مبلغ واریزی 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 استغناء 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 بر اساس ضوابط معماری و شهرسازی منطبقه و طرحهای آماده سازی توسط مهندسين مشاور و واجد صلاحیت (حقیقی یا حقوقی) دارای رتبه بندی تهیه و ارائه نماید. (مراجعه ذیصلاح) شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی، اداره 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 اعضاء 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) - متراژ مفید واحد - متراژ پارکینگ

منشی مجمع

رئیس مجمع

این قبیل که حکم مشاعات را دارند ، به عهده عضو پروژه است

تبصره ۴- هیأت مدیره مکلف است نام شرکت یا شرکتهای 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 تعاونی مکلف به ایفای تعهدات ناشی از قرارداد منعقدہ 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 یا تعاونی اقدام نکند ، عضو واجد شرایط دیگر جایگزین و باتسویه حساب ، گواهی موضوع ماده ۴۴ نیز باطل خواهد شد .

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 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 واحد شرایط عضویت اقدام نماید .

ماده ۵۰- در صورتیکه بنا به درخواست کارکنان کارکنان و با تشخیص وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی ، آمار احداث ساختمان به وسیله تعاونی برای اعضای فراهم نباشد ، تعاونی می تواند با موافقت کتبی اکثریت مطلق اعضا ، ذینفع در زمین مربوطه نسبت به واگذاری زمینهای خریداری شده (بدون استفاده از معافیههای موضوع ماده ۱۱۵ قانون شرکتهای تعاونی مصوب ۱۳۵۰) به اعضا مذکور یا فروش یا تبدیل آن اقدام نماید .

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

منشی مجمع

رئیس مجمع

- متر از انباري - مشاعات - نوع مصالح مصرفي عمده (کف، واحد - آشيروخانه - نماي ساختمان) نوع کابينت (در صورت وجود در قرارداد) وساير مشخصات اصلي.
- ج- برآورد قيمت تمام شده واحد مسكوني به تفكيك واحدها.
- د - تعهدات تعاوني و عضو.
- ه - ضمانت اجراهاي ناشي از عدم انجام يا تاخير در انجام تعهدات.
- و- جدول زمان بندي اجراي پروژه که مشتمل بر مراحل پيشرفت فيزيکي (حداقل ۶ مرحله ذيل) ، درصد پيشرفت فيزيکي ، مهلت زماني اجرا ، قسط لازم التاديه هر مرحله و مهلت زماني پرداخت به شرح ذيل است:
- مرحله اول: بابت تجهيز کارگاه و اجراي مرحله فونداسيون.
- مرحله دوم: بابت اجراي مرحله اسکلت و سقف .
- مرحله سوم: بابت اجراي مرحله سفت کاري .
- مرحله چهارم: بابت اجراي مرحله نازک کاري .
- مرحله پنجم: بابت محوطه سازي.
- مرحله ششم: بابت پايان کار، هزينه اخذ سند رسمي و تسويه حساب نسبت به واحد مسكوني .
- ز- روش امتيازبندي موضوع ماده ۵۶ و تبصره ۱ آن.
- ح - تکليف تعاوني نسبت به انتقال سند به عضو.
- ط- نحوه اقدام در موارد قوه قهریه (فورس ماژور).
- ي- روش اطلاع رسانی طرفين.
- ک- ارجاع اختلافات ناشي از قرارداد به داوري (مطابق ماده ۷۲ اساسنامه).

تبصره ۱- برآورد قيمت واحد مسكوني بر اساس پيش بيني قيمت تمام شده براي هر واحد با در نظر داشتن ويژگيهاي خاص و ميزان بهره مندي هر واحد از خدمات عمومي و مشاعات و ميزان مرغوبيت توسط هيأت مديره تعيين خواهد شد . در صورت نياز هيأت مديره مي تواند جهت تعيين برآورد هزينه از وجود مهندسين مشاور يا کارشناسان رسمي دادگستري استفاده نمايد .

تبصره ۲- قرارداد مضمن اين شرط خواهد بود که تعديل بها و افزايش قيمت در صورت عدم توافق اعضا صرفاً با تاييد کارشناس رسمي دادگستري و ارائه مستندات و تصويب مجمع عمومي صورت مي گيرد.

تبصره ۳- تأمين هزينه هاي مربوط به انتقال سند از تعاوني به عضو از قبيل حق الثبت ، حق التحرير و عوارض و هزينه هاي طراحي و ايجاد تاسيسات زير بنايي مربوط به هر پروژه شامل آب ، برق ، زهکشي و فاضلاب و فضاي سبز و موارد دي از

منشی مجمع

رئيس مجمع

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

۱- مفاد توافقات و قراردادهای منعقد فی مابین طرف و اگذارکننده 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) هیچگونه حق مالکانه ای را برای اعضاء 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 تعاونی درآمده اند.

بخش سوم: رعایت مقررات و ضوابط فنی ساخت

ماده ۵۲- هیأت مدیره موظف است بر اجرای پروژه های ساختمانی منطبق با پروانه ساختمانی و نقشه های مربوطه نظارت کافی را اعمال نماید. هرگونه تخلف و تجاوز از حدود جوازهای صادره شهرداری و سایر مراجع ذی ربط ولو 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 عملیات و پایان آن می باشد.

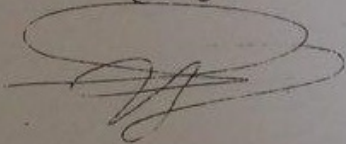
ماده ۵۴- تعاونی مکلف است مصالح، وسایل، تجهیزات، ماشین آلات، تأسیسات و دیگر نیازمندیهای خود را با رعایت صرفه و صلاح شرکت و با تأمین کیفیت مورد نظر به نحو زیر تهیه نماید:

(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

منشی مجمع



رئیس مجمع



انتشار فراخوان در روزنامه‌های کثیرالانتشار یا
برگزاری مناقصه محدود.
نصاب معاملات جزئی، متوسط و عمده بنابه پیشنهاد هیات مدیره
و تصویب مجمع عمومی عادی تعیین می‌شود.

بخش چهارم : واگذاری

ماده ۵۵- هیات مدیره موظف است 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)
اقدام و در زمان تحویل صورجلسه‌ای دایر بر تحویل واحدهای
مسکونی (منطبق با شناسنامه فوق) به اعضاء با امضاء صاحبان
امضاء مجاز، عضو و بازرسی تنظیم نماید..

تبصره - هیات مدیره مکلف است براساس مدارک و مستندات
قانونی (دفاتر مالی و ترازنامه) قیمت تمام شده را تعیین و به
اعضا اعلام نماید.

ماده ۵۶- واحدهای احداثی باتوجه به طبقه و مرغوبیت بلوک و
واحد بر مبنای امتیاز اعضاء به ترتیب اولویت واگذار می‌شود و
امتیاز اعضاء براساس مبالغ واریزی مطابق فرمول ذیل محاسبه
میشود:

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

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

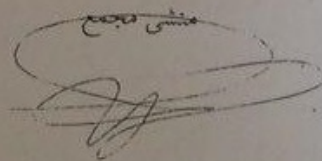
تبصره ۲- تعیین بلوک، طبقه مربوطه و واحد ذیربط بعد از
احتساب امتیاز مکتسبه عضو به عمل می‌آید.

تبصره ۳- در صورت تساوی امتیاز اعضاء با چند نفر از اعضای
تعاونی، صاحبان امضاء مجاز با اعدوت از طرفین
بین آنان قرعه کشی نموده و صورجلسه تنظیمی ملک 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 غرض واگذار نماید.

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

بخش پنجم : سایر موارد

رئیس مجمع


رئیس مجمع


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

الف - در صورتیکه عضو نسبت به انجام تعهدات خود با تعاونی اقدام ننماید ، تعاونی می تواند با تصویب هیأت مدیره پس از دو بار اخطار کتبی به فاصله ۱۵ روز و گذشتن ۱۵ روز از دومین اخطار نسبت به فسخ یکطرفه قرارداد فی مابین درپروژه ذیربط اقدام نماید .

ب- در صورتیکه عضو بر اساس مصوبه مجمع عمومی از عضویت اخراج شود ، قرارداد فی مابین عضو و تعاونی به صورت یکطرفه توسط تعاونی فسخ خواهد شد .

تبصره- اعمال بند الف این ماده نافی حق اخراج عضو از تعاونی نخواهد بود .

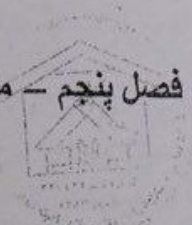
ماده ۵۹ - عضویت اعضا با تحویل زمین (حسب ماده ۵۰) یا واحد مسکونی مطابق قرارداد منعقد شده از تعاونی لغو می گردد . در این صورت تعاونی بایستی با فرد مذکور تسویه حساب نماید و در صورت لزوم ، قرارداد جدیدی متضمن تعهدات طرفین از جمله تعهد تعاونی مبنی بر انتقال سند و میزان سهم عضو از کلیه اموال و دارایی های تعاونی ، نحوه و زمان پرداخت به عضو 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 اخلال درخصوص اموال ، دارایی ها و دیون شرکت تصمیم گیری و چنانچه حقی برای اعضا و سهامداران نسبت ^{از قبیل} اموال تعاونی مترتب است محاسبه و به ایشان پرداخت و سپس ^{تاریخ و نحوه} تسویه حساب ^{مجموعه} اخلال شرکت اقدام نماید . در این مورد تصمیمات هیأت مدیره با 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



منشی مجمع

رئیس مجمع

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

ماده ۶۲- هیأت مدیره موظف است نسخه ای از گزارشها، صورتهای مالی 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 جمع عمومی عادی سالانه برای رسیدگی به بازرس / 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 بازرس / بازرسان / قرار دهد و نسخه ای از آنها را نیز به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ارسال دارد.

ماده ۶۳- مریک 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.

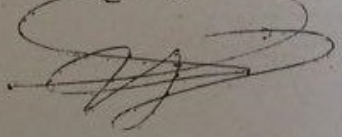
ماده ۶۵- در تهیه و تنظیم اسناد حسابداری و دفاتر قانونی و صورتهای مالی، رعایت اصول و موازین، روشهای متداول و قابل قبول و قوانین و مقررات جاری الزامی است.

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

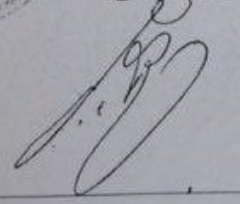
ماده ۶۷- هدایا و کمکهای بلاعوض در صورتی که از طرف اعطاء کننده برای مصرف خاصی تعیین نشده باشد اگر نقدی باشد بحساب درآمد و اگر غیر نقدی باشد تقویم و به حساب درآمد منظور خواهد شد.

ماده ۶۸- افتتاح هر نوع حساب نزد بانک ها و مؤسسات مالی اعتباری و سایر بنگاههای واسطه پولی، پس از تصویب هیأت مدیره با امضای مجاز معرفی شده از طرف هیأت مدیره امکان پذیر خواهد بود.

منشی مجمع




رئیس مجمع

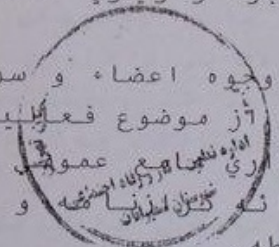


ماده ۶۹- پرداخت مرگونه وام یا تسهیلات از محل وجوه و داراییهای تعاونی به اعضا، سهامداران، مدیران، بازرسان یا کارکنان شرکت ممنوع است.

فصل ششم - تخلفات

ماده ۷۰- مرگونه 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، صلح، هبه، 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- مرگونه واگذاری واحدهای احداثی یا امتیاز به اشخاص غیر عضو و سهامدار (به استثناء اشخاص موضوع تبصره ۳ ماده ۲ اساسنامه).
- ۵- مرگونه تجاوز از حدود پروانه های ساختمانی اعم از احداث واحد مسکونی، تجاری، اضافه بنا، تغییر کاربری مشاعات و پارکینگ.
- ۶- مصرف وجوه و اریزی 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 مجمع عمومی در مواعید مقرر.
- ۹- عدم ارائه گزارش حساب سود و زیان تعاونی به مجمع عمومی مربوطه.
- ۱۰- مرگونه معامله مدیران با تعاونی برخلاف مفاد ماده ۱۲۹ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ .
- ۱۱- ذینفع شدن یا شرکت بازرس بطور مستقیم یا غیرمستقیم در معاملاتی که با تعاونی یا به حساب تعاونی انجام می پذیرد .
- ۱۲- استنکاف از قبول عضویت اشخاصی که واجد شرایط عضویت هستند با وجود ظرفیت تعاونی .
- ۱۳- مرگونه استفاده مدیران، بازرسان یا کارکنان تعاونی از اموال، وجوه و اعتبارات شرکت برای مقاصد شخصی .



منشی مجمع
[Signature]

رئیس مجمع
[Signature]

- ۱۶- ارائه گزارش خلاف واقع به مجامع عمومی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و ادارات تابعه و یا سایر مراجع ذیصلاح.
- ۱۷- عدم دعوت از بازرس یا بازرسان به مجامع عمومی یا جلسات میات مدیره.
- ۱۸- اخلاف یا ایجاد مانع در انجام وظائف بازرس و یا عدم ارائه اسناد و مدارکی که برای انجام وظائف بازرس لازم است.
- ۱۹- پذیرش سمت مدیریت یا بازرس تعاونی با علم به وجود منع قانونی.
- ۲۰- عدم ارائه مدارک لازم الثبیت به مراجع مربوطه.
- ۲۱- دریافت حقوق و مزایا و پاداش توسط مدیران و بازرسان بدون تصویب مجمع عمومی.
- ۲۲- عدم رسیدگی بازرس به شکایات اعضا، تعاونی.
- ماده ۷۱- اعضا، هیات 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 یا موضوع فعالیت مشابه، موضوع اختلاف برای داوری به اتحادیه مربوط و یا اتاق تعاون ارجاع خواهد شد و چنانچه بین تعاونی و اتحادیه ذیربط آن، اختلافی بروز نماید، موضوع اختلاف به اتاق تعاون مربوط جهت داوری ارجاع می شود. در صورت تازده تعاونی و اتحادیه اعضا و سایر تعاونی هایی که موضوع فعالیت آنها مشابه نباشد، 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 عضو بیش از یک اتحادیه است، اتحادیه تعاونی مربوط اتحادیه ای است که موضوع فعالیت آن با موضوع فعالیت تعاونی بیشترین 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.

مجلسی مجمع

رئیس مجمع

تبصره ۵ - حل اختلاف مطابق آیین نامه داوری ابلاغی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و اصلاحات بعدی آن صورت می‌گیرد.

فصل هشتم - سایر مقررات

ماده ۷۲ - 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 با منابع تأمین‌کننده اعتبار و کمک مالی و امکانات مختلف و سرمایه‌گذاری و مشارکت باشد موکول به موافقت مراجع مذکور خواهد بود.

ماده ۷۵ - در صورتیکه 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 بانکه‌ها 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 آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط می‌باشد.

ماده ۷۸ - در صورت درخواست عضویت نماینده وی هیأت مدیره تعاونی مکلف است تصویب آیین‌نامه را با هزینه متقاضی تهیه و در اختیار وی قرار دهد.

این اساسنامه در ۷۸ ماده و ۶۲ تبصره در مجمع عمومی غیرالعاده مورخه ۹۳/۱۲/۲۰

به تصویب رسید و آنچه در آن پیش‌بینی نشده تابع قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی، قانون شرکت‌های تعاونی (در مواردیکه به قوت خود باقی است)، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌های قانونی و قراردادهای منعقد شده بین تعاونی و اعضا و یا مؤسسات طرف قرارداد می‌باشد.

هیئت رئیسه مجمع

رئیس جلسه

منشی

ناظر

خبر

توجه:

- ۱- این اساسنامه ویژه شرکت‌های تعاونی مسکن می‌باشد.
- ۲- در صورت نیاز به راهنمایی جهت:
 - نحوه تشکیل تعاونی
 - تنظیم اساسنامه تعاونی
 - برگزاری مجمع عمومی عادی و فوق‌العاده و تنظیم صورت جلسات مربوطه
 - برگزاری جلسات هیأت مدیره و تنظیم صورت جلسات مربوطه
 - آگهی روزنامه
 - صدور برگه سهام جهت اعضاء
 - نقل و انتقال سهام
 - و

می‌توانید با شماره تلفن زیر تماس گرفته و یا حضوراً مراجعه فرمائید.

نشانی: خ طالقانی بعد از ایرانشهر
 همکف واحد ۹
 اداره تعاون کار و رفاه اجتماعی
 تهران - خیابان پارس ۳۲۸۸
 تلفن: ۸۸۸۲۸۱۶۶ - ۸۸۳۲۸۸۸۸
 نمایر: ۸۸۳۰۶۸۲۵
 همراه: ۰۹۱۲۳۰۰۶۷۹۶ - ۰۹۱۲۴۱۹۴۱۲۴

