



شماره: ۹۴۰۰۵۷

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۰/۰۵

بسمه تعالی



جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
استان اصفهان
شهرستان اصفهان

جمهوری اسلامی ایران

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

اساسنامه

شرکت تعاونی مسکن

تعاونی مسکن کارکنان مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان اصفهان

مقدمه :

حسن تعاون مدنیت و داد

مایه الفت بود و اتحاد

قرآن کریم همه مؤمنان را به همکاری و همدلی در امور خیر و رعایت تقوی فراخوانده است. با الهام از این اصل مقدس، قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران سعی بر تحقق فراخوان الهی دارد. براین 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 همدلی و حس تعاون و معاضدت به گسترش این فکر و عمل به این اندیشه همت گمارند.

متن حاضر اساسنامه شرکت تعاونی مسکن کارکنان مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان اصفهان می‌باشد که براساس قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب سیزدهم شهریور سال

۱۳۷۰ که ملهم از اصول ۴۳ و ۴۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد تهیه و تنظیم گردیده و بعنوان یک میثاق و سند همکاری مورد توافق و تفاهم اعضاء قرار گرفته و به تصویب آنها رسیده است.

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

فصل اول - کلیات

ماده ۱- نام: اعضای تعاونی مسکن کارکنان مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی استان اصفهان در آغاز این همکاری خجسته و مشارکت مبارک که و نوع آن توزیعی است که در این اساسنامه به اختصار، «تعاونی» نامیده می شود.

ماده ۲- اهداف تعاونی :

۱. ترویج و تحکیم مشارکت، همکاری و تعاون عمومی 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 اعضاء 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 از سرمایه و ذخایر موجود، پس انداز اعضاء برای تهیه مسکن، اعتبارات و سرمایه گذاریهای بخش های دولتی، عمومی، تعاونی، بانک توسعه تعاون و اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر، هدایای نقدی و جنسی اعضاء و

غیراعضاء استفاده نموده و اقدام به اخذ اعتبارات و تسهیلات بانکی و انعقاد قرارداد مشارکت مدنی و یا قراردادهای 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 واحد ها 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 اساسنامه است.

تبصره ۳- احداث خانه یا آپارتمان و سایر اقدامات موضوع این ماده برای غیر اعضا (جز نهادهای سازمانهای دولتی، عمومی، تعاونی و به اشخاص معرفی شده از سوی آنها که در تامین زمین و سرمایه تعاونی مشارکت نموده اند و همچنین سهامداران غیر عضو) ممنوع است.

ماده ۴- حوزه عملیات تعاونی استان اصفهان می باشد.

ماده ۵- مرکز اصلی (اقامتگاه قانونی) تعاونی به کد پستی و نشانی آن اصفهان - اصفهان، کشاورزی، کوچه بیست و نهم [۲۹]، خیابان صاعداصفهانی، پلاک ۰، طبقه همکف است. (متقاضی تغییر آدرس خود هستم)

تبصره- 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 اموراداری تفویضی شرکت در هر منطقه می پردازد. اموری که از وظایف خاص وقائم به ذات ارکان تعاونی می باشد قابل تفویض به دفاتر نمایندگی نیست

ماده ۶- مدت تعاونی از تاریخ ثبت ۵ سال است.

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

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

۲. 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 ، 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 ۱۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال است که به ۲۰۰ ۶۰۰۰۰۰۰۰ ریالی منقسم گردیده است. مبلغ ۶۰۰۰۰۰۰۰ ریال آن نقداً توسط اعضا پرداخت و مبلغ ۰ ریال آن توسط ۳- تامین ومعادل ۰ ریال نیز بصورت آورده غیر نقد توسط اعضا/دستگاههای موضوع ماده ۱۷ قانون تقویم و به تعاونی تسلیم و مابقی در تعهد آنها می باشد.

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

تبصره- اعضا مکلفند ظرف مدتی که مجمع عمومی عادی تعیین می کند و از دوسال 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 سهم هر عضو نباید از حداکثر مقرر در آیین نامه مواد ۶ و ۲۰ قانون بخش تعاونی تجاوز کند.

ماده ۱۰- سهم 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 هریک از اعضا به میزان سهامی که خریداری کرده اند ورقه سهم صادر و تحویل خواهد نمود.

تبصره ۱- ورقه سهم باید متحدالشکل، چاپی و دارای شماره ترتیب بوده و نام تعاونی و شماره ثبت آن و مبلغ اسمی سهم و تعداد سهامی که هر ورقه نمایند آن است در آن درج و به امضای مدیرعامل و یک نفر از اعضای هیأت مدیره که دارای امضای مجاز است برسد، مادام که اوراق سهم 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 سهم 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 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 ۱ سهم از سهام تعاونی

ب- شرایط اختصاصی ۴

کلیه کارکنان شاغل رسمی- رسمی آزمایشی- پیمانی و قرارداد مشخص ، شرکתי و بازنشسته های تامین اجتماعی و خدمات کشوری-مرکز تحقیقات و آموزش کشاورزی و منابع طبیعی

استان اصفهان

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

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

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

ماده ۱۴- کلیه اعضاء و سهامداران مکلفند به وظایف و 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 با اخطار کتبی مطالبه نماید و در صورت وصول نشدن طلب و سپری شدن ۳۰ روز از تاریخ وصول اخطار نامه، 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 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 بر اساس ارزش روز

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 :

۱. مجمع عمومی

۲. - هیأت مدیره بازرس/بازرسان.

۱- مجمع عمومی

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 ۳ ماده ۳۳ قانون بخش تعاونی خواهد بود.

تبصره- دعوت از مجامع عمومی و اعلام تصمیمات به اعضا از طریق سامانه جامع هوشمند بخش تعاونی کشور صورت می گیرد.

۲- هیأت مدیره

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 هیات مدیره

برای بیش از دو دوره متوالی یا 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 ، یاسه سال تجربه مفید مرتبط.

- عدم تصدی همزمان سمتهای هیأت مدیره یا مدیریت عامل در شرکتهای دیگر.

- عدم رابطه استخدامی با دستگاه های موضوع قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل مصوب سال ۱۳۷۳ (برای غیر تعاونی های ادارات وموسسات).

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

(تعداد اعضای اصلی هیأت مدیره ۳ / ۵/ ۷ نفر و تعداد اعضای علی البدل هیات مدیره ۲ / ۳/ ۴ نفر 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 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 مربوط صرفاً حق جلسه و پاداش دریافت می‌کند. حداقل و حداکثر حقوق و مزایای هیأت 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 می‌شود که به منظور اداره امور جاری تعاونی، برای جانشینی اشخاصی که به یکی از دلایل فوق در جلسات هیأت مدیره شرکت نمی‌کنند 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 می‌شود.

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 و برای تحقق اهداف، موضوع و عملیات تعاونی 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 عهده‌دار انجام وظایف موضوع ماده ۳۷ 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 دادگاهها و مراجع قانونی، و سایر سازمانها اعمال کند.

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

ماده ۲۵- عملیات 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 نمی‌باشد.

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 می‌یابد و برای اتخاذ تصمیم رأی اکثریت اعضای حاضر در جلسه ضروری است. تصمیمات هیأت

مدیره در دفتری به نام دفتر صورتجلسات هیأت مدیره ثبت می‌گردد و به امضای اعضای حاضر در جلسه می‌رسد.

تبصره- جلسه فوق العاده هیأت مدیره با دعوت کتبی رئیس یا نائب رئیس هیأت مدیره یا مدیرعامل و 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 به عنوان مدیرعامل تعاونی انتخاب کند که زیر نظر هیأت مدیره انجام وظیفه نماید. وظایف و اختیارات و حقوق و مزایای مدیرعامل طبق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد هیأت مدیره به تصویب مجمع عمومی عادی خواهد رسید.

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

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

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

تبصره- در مواردی که هیأت مدیره باوجود اعضاء علی‌البدل از اکثریت مقرر خارج شود و یا به دلیل فوت، ممنوعیت قانونی، استعفاء و یا عزل دسته جمعی، 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 پیش‌بینی شده‌است. اولین اقدام هیأت مدیره منصوب دعوت و برگزاری مجمع عمومی جهت انتخاب هیأت مدیره خواهد بود.

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

شروع تصدی هیأت مدیره جدید پس از تایید 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 امضاهای مجاز داده شود.

تبصره- پس از قانونی شدن شروع تصدی هیأت مدیره جدید، تا زمانیکه 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 صورتیکه اعضای هیأت مدیره قبلی اقدام به تحویل ننمایند به عنوان خیانت در امانت تحت تعقیب قرار می گیرند.

ماده ۳۲- استعفای هر یک از اعضای هیأت مدیره تا تعیین عضو جدید و قبولی سمت آن رافع مسئولیت نسبت به وظایف نخواهد بود .

ماده ۳۳- نخستین هیأت 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 ۱ شخص حقیقی / شخص حقوقی ۶ راکه 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. دارابودن مدرک تحصیلی کاردانی یا بالاتر در یکی از رشته های تحصیلی مالی،حسابداری،حقوقی ورشته های مشابه ، یاسه سال تجربه مفید مرتبط.

۲. عدم قرابت سببی یا نسبی تادرجه سوم ازطبقه اول ودوم باهیأت مدیره یا مدیرعامل.

۳. عدم اشتغال در تعاونی.

ب) اشخاص حقوقی:

۱. دارابودن مجوزلازم برای تصدی بازرسی شرکت ها.

۲. فقدان ممنوعیت قانونی.

تبصره ۱: در صورتی که تعداد واحد های 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.

ماده ۳۵- بازرس یا بازرسان موظفند گزارش جامعی راجع 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 هریک می تواند به تنهایی وظایف خود را انجام دهد . لیکن کلیه بازرسان باید گزارش واحدی تهیه کنند . در صورت وجود اختلاف نظر بین بازرسان , موارد اختلاف با ذکر دلیل در گزارش ذکر خواهد شد.

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

واحد های مسکونی

بخش اول – کلیات

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

۱. اصل درخواست عضویت و صورتجلسه هیأت مدیره دایر بر پذیرش عضویت .

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. تعهد نامه عضو مبنی بر رعایت قوانین ومقررات و اساسنامه تعاونی.

۶. نشانی دقیق محل سکونت و کار عضو .

۷. تصویر مدرک رابطه استخدامی (درمورد تعاونی های مسکن ادارات وموسسات).

۸. مکاتبات فی مابین عضو و تعاونی .

۹. نسخه ای از قرارداد های منعقدہ 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 واحد ها ، برنامه ساخت و ساز را به تصویب مجمع عمومی برساند .

ماده ۴۰- هیأت مدیره باید به همراه هرآگهی دعوت مجمع عمومی نوبت اول ، فهرست اسامی کلیه اعضای تعاونی را تهیه وبه 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 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 وبا انجام تحقیقات کافی واستعلام از شهرداری، ثبت اسناد و سایر مراجع ذیصلاح جهت مشخص شدن نوع کاربری ، وضع مالکیت و ممنوع معامله نبودن ملک یا مالک ، اجازه نقل و انتقال ، امکان ساخت واحد های مسکونی در آن انجام گیرد .

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

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

تبصره ۴- تعاونی صرفا مجازبه تهیه زمین واحداث ساختمان در حوزه عملیات تعاونی است.

ماده ۴۳- هیأت مدیره موظف است به منظور خرید زمین ،مراتب را با آگهی مشتمل بر مکان و ابعاد و سایر مشخصات زمین مورد نظر ، برآورد تعدادواحد 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 بنابه دلایلی از قبیل بنیه مالی مختلف اعضا یا تقاضای آنها اقدام به تهیه زمین در مکانها ومناطق 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 ومعرفی گردد.

تبصره ۲- قبل از واریز وجه ازسوی عضو متقاضی، بایستی وجود ظرفیت خالی درزمین مورد نظر به 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 درآگهی موضوع ماده ۴۳ ممنوع است.

ماده ۴۴- پس از تهیه زمین، تعاونی مکلف به صدور گواهی برای اعضاء مشارکت کننده درزمین مربوطه است و در آن بایستی موارد ذیل ذکر شود :

الف - ذکر مشخصات کامل تعاونی وعضو.

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

ج - کل مبلغ واریزی عضو.

د - هزینه خرید زمین.

ه- ممنوعیت نقل وانتقال گواهی .

تبصره ۱- گواهی صادره با امضاء صاحبان امضاء مجاز و مهر شرکت معتبراست.

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

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

ماده ۴۶- 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 اعضاء ذیحق درزمین، قرارداد احداث واحد مسکونی، حداقل مشتمل بر موارد ذیل منعقد نماید. این قرارداد جایگزین گواهی موضوع ماده (۴۴) خواهد شد.

الف - ذکر مشخصات کامل ونشانی 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) نوع کابینت (در صورت وجود در قرارداد) وسایر مشخصات اصلی.

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

د - تعهدات تعاونی و عضو.

ه - ضمانت اجراهای ناشی از عدم انجام یا تاخیر درانجام تعهدات.

و- جدول زمان بندی اجرای پروژه که مشتمل بر مراحل پیشرفت فیزیکی(حداقل ۶ مرحله ذیل) ، درصد پیشرفت فیزیکی ، مهلت زمانی اجرا ، قسط لازم التادیه هر مرحله و مهلت زمانی پرداخت به شرح ذیل است:

مرحله اول: بابت تجهیز کارگاه و اجرای مرحله فونداسیون.

مرحله دوم: بابت اجرای مرحله اسکلت و سقف .

مرحله سوم: بابت اجرای مرحله سفت کاری .

مرحله چهارم: بابت اجرای مرحله نازک کاری .

مرحله پنجم: بابت محوطه سازی.

مرحله ششم: بابت پایان کار، هزینه اخذ سند رسمی و تسویه حساب نسبت به واحد مسکونی .

ز- روش امتیازبندی موضوع ماده ۵۶ و تبصره ۱ آن.

ح - تکلیف تعاونی نسبت به انتقال سند به عضو.

ط - نحوه اقدام درموارد قوه قهریه(فورس ماژور).

ی- روش اطلاع رسانی طرفین.

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

تبصره۱- برآورد قیمت واحد مسکونی بر اساس پیش بینی قیمت تمام شده برای هر واحد با در نظر داشتن ویژگیهای خاص و میزان بهره مندی هر واحد از خدمات عمومی و مشاعات و میزان مرغوبیت توسط هیأت مدیره تعیین خواهد شد . در صورت نیازهیأت مدیره می تواند جهت تعیین برآورد هزینه از وجود مهندسین مشاور یا کارشناسان رسمی دادگستری استفاده نماید .

تبصره۲- قرارداد متضمن این شرط خواهدبودکه تعدیل بها وافزایش قیمت در صورت عدم توافق اعضا صرفاً با تاییدکارشناس رسمی دادگستری وارائه مستندات وتصویب مجمع عمومی صورت می گیرد.

تبصره۳- تأمین هزینه های مربوط به انتقال سند از تعونی به عضو از قبیل حق الثبت ، حق التحریر و عوارض و هزینه های طراحی و ایجاد تاسیسات زیر بنایی 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 .

تبصره۴- 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 .

تبصره۵- عضووتعاونی مکلف به ایفای تعهدات ناشی ازقرارداد منعقدہ هستند .

تبصره۶- مجمع عمومی نمی تواند نسبت به مفاد قرارداد های تنظیمی تصمیم گیری نماید و هرگونه تغییر درقرارداد منوط به موافقت طرفین است مگرآنکه درقرارداد اختیارتصمیم گیری به مجمع تفویض شده باشد.

تبصره۷- درصورتی که عضو نسبت به انعقاد قرارداد احداث با تعاونی اقدام نکند ، عضوواجدشرایط دیگر جایگزین و باتسویه حساب ،گواهی موضوع ماده ۴۴ نیز باطل خواهدشد.

ماده۴۷- انعقادقرارداد یا احداث واحد مسکونی برای اشخاصی که درخرید زمین مشارکت ننموده اند ممنوع است.درصورتی که امکان اخذ تراکم مازاد برتعداد اعضای ذینفع درزمین وپذیرش عضوجدیدوجودداشته باشد هیات مدیره مکلف است قبلاً موافقت کلیه اعضای ذینفع درزمین را کسب نماید. هرگونه اقدامی برخلاف این مقررات باطل خواهدبود.

ماده۴۸- هیأت مدیره موظف است متناسب با تعداد اعضای هر پروژه ، نسبت به احداث واحدهای مسکونی اقدام نماید .

ماده۴۹- درصورت اخراج ،استعفا یا فسخ قرارداد عضو، هیأت مدیره می تواند نسبت به جایگزینی فرد واجد شرایط عضویت اقدام نماید .

ماده۵۰- در صورتیکه بنا به دلایل موجه وبا تشخیص وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی ،امکان احداث ساختمان به وسیله تعاونی برای اعضاء فراهم نباشد، تعاونی می تواند باموافقت کتبی اکثریت مطلق اعضاء ذینفع درزمین مربوطه نسبت به واگذاری زمینهای خریداری شده (بدون استفاده از معافیتهای موضوع ماده ۱۱۵ قانون شرکتهای تعاونی مصوب ۱۳۵۰) به اعضاء مذکور یا فروش و یا تبدیل آن اقدام نماید.

تبصره- در واگذاری، فروش یا تبدیل زمین های خریداری شده،صرفاً اعضایی که(حسب مواد۴۳و۴۴) درخرید مشارکت نموده اند،بهره مندخواهندشد.

ماده۵۱- درمواردی که زمین ازسوی نهادها، سازمانها،دستگاههای عمومی یا دولتی وسایراشخاص حقوقی یاحقوقی بالاستفاده ازامکان های قانونی مربوطه و به صورت رایگان به تعاونی واگذار می شود رعایت الزامات زیرضروری است:

۱. مفادتوافقات وقراردادهای منعقدہ فیما بین طرف واگذارکننده وتعاونی بایستی رعایت گردد.

۲. تعاونی مکلف است ضمن رعایت ضوابط ومقررات فنی، ازحداکثر ظرفیت زمین جهت خانه دارشدن اعضا استفاده نماید.

۳. تعاونی مکلف به پذیرش افراد واجدشرایط عضویت باتوجه به حداکثر ظرفیت زمین است.

۴. تقدم و تاخر زمان عضویت اشخاص درتعاونی (با توجه به زمان واگذاری زمین) هیچگونه حق مالکانه ای را برای اعضاء قبلی ایجاد نمی نماید.

تبصره- انعقاد قرارداد احداث وواگذاری واحد مسکونی نسبت به زمین های موضوع این ماده برای کلیه اعضایی صورت می گیردکه باتوجه به ظرفیت به عضویت تعاونی درآمده اند.

بخش سوم : رعایت مقررات و ضوابط فنی ساخت

ماده۵۲- 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 ذیربط ولو با مجوز مجمع عمومی تعاونی ممنوع بوده و مسئولیت مستقیم آن متوجه مدیران تعاونی است .

ماده۵۳- 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 می باشد.

ماده۵۴- عاونی مکلف است مصالح، وسایل ، تجهیزات، ماشین آلات، تأسیسات و دیگر نیازمندیهای خود را بارعایت صرفه وصلاح شرکت وبا تأمین کیفیت مورد نظر به نحو زیر تهیه نماید:

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

۲. معاملات متوسط باخذ حداقل سه فقره استعلام کتبی .

۳. معاملات عمده ازطریق برگزاری مناقصه عمومی با انتشار فراخوان در روزنامه‌های کثیرالانتشار یا برگزاری مناقصه محدود.

نصاب معاملات جزئی، متوسط وعمده بنابه پیشنهاد هیات مدیره وتصویب مجمع عمومی عادی تعیین می شود.

بخش چهارم : واگذاری

ماده ۵۵- هیأت 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 صورتحلیسه‌ای دایر بر تحویل واحدهای مسکونی (منطبق باشناسنامه فوق) به اعضاء با امضاء صاحبان امضاء مجاز، عضو و بازرس تنظیم نماید..

تبصره- هیأت 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 اعضا به ترتیب اولویت واگذار می‌شود و امتیاز اعضا براساس مبالغ واریزی مطابق فرمول ذیل محاسبه میشود:

تعداد روز × مبلغ واریزی (هزار ریال) ۰۰۰/۰۰۰/۱

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 دو یا چند نفر از اعضای تعاونی ، صاحبان امضاء مجاز بادعوت از طرفین بین آنان قرعه کشی نموده و صورتحلیسه تنظیمی ملاک عمل برای تقدم خواهد بود .

ماده ۵۷- تعاونی مکلف است تاسیسات عمومی مشترک متعلق به پروژه از قبیل واحدهای آموزشی، فرهنگی، درمانی وتجاری راازطریق مزایده به غیرواگذارنماید.

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

بخش پنجم : سایر موارد

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 می‌تواند 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 نافذ حق اخراج عضو ازتعاونی نخواهد بود.

ماده ۵۹- عضویت اعضا با تحویل زمین(حسب ماده ۵۰) یا واحد مسکونی مطابق قرارداد منعقدۀ از تعاونی لغو می‌گردد . دراین صورت تعاونی بایستی با فرد مذکور تسویه حساب نماید و درصورت 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 انحلال درخصوص اموال ، دارایی‌ها و دیون شرکت تصمیم‌گیری و چنانچه حقی برای اعضا وسهامداران نسبت به اموال تعاونی

مترتب است محاسبه و به ایشان پرداخت و سپس نسبت به انحلال شرکت اقدام نماید. دراین مورد تصمیمات هیات مدیره یا مجمع عمومی شرکت نمی‌تواند ناقض حقوق اشخاص مذکور باشد.

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

فصل پنجم : مقررات مالی

ماده ۶۱- ابتدای سال مالی تعاونی اول فروردین ماه و انتهای آن آخر اسفند ماه . همان سال خواهد بود باستثنای سال اول تاسیس که از تاریخ تشکیل تا پایان ۱۲ ماه است.

ماده ۶۲- هیأت مدیره موظف است نسخه‌ای 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 ازتاریخ تشکیل جلسه مجمع 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 نسخه‌ای از آنها را نیز به وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی ارسال دارد.

ماده ۶۳- هریک از اعضاوسهامداران در صورت مشاهده نقص یا تخلف در اداره امور تعاونی می‌تواند گزارش یا شکایت خود را به بازرس / بازرسان / اعلام ومطابق 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 اعضاء مربوطه برای هر پروژه حساب جداگانه ای افتتاح نموده و برداشتها وهزینه های مربوطه را به 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 وبه حساب درآمد منظور خواهد شد.

ماده ۶۸- افتتاح هر نوع حساب نزد بانک‌هاو مؤسسات مالی اعتباری وسایرینگاههای واسط پولی، پس از تصویت هیأت مدیره با امضاهای مجاز معرفی شده از طرف هیأت مدیره امکان پذیر خواهد بود.

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

فصل ششم : تخلفات

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

۱. تهیه زمین (اعم از خرید، 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. هرگونه واگذاری واحدهای احداثی یا امتیاز به اشخاص غیر عضو 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.

۶. مصرف وجوه واریزی اعضا مربوط به یک پروژه در پروژه دیگر.

۷. بکارگیری وجوه اعضا و سرمایه تعاونی و اموال و اعتبارات آن در خارج از موضوع فعالیت قانونی اساسنامه.

۸. عدم برگزاری مجامع عمومی در مواعید مقرر.

۹. عدم ارائه ترازنامه و حساب سود و زیان تعاونی به مجمع عمومی مربوطه.

۱۰. هرگونه 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 می‌پذیرد.

۱۲. استنکاف 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 وظائف 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 مدیران و بازرسان بدون تصویب مجمع عمومی .

۲۰. عدم رسیدگی بازرس به شکایات اعضا تعاونی .

ماده ۷۱- اعضا 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 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 می‌شود. در صورت بروز اختلافات بین تعاونی و سایر تعاونی‌هایی که موضوع فعالیت آنها مشابه نباشد، 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 نظروارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ملاک عمل است.

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

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

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 هریک 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 معایر شروط و قراردادهای منعقد با منابع تأمین کننده اعتبار و کمک مالی و امکانات مختلف و سرمایه گذاری و مشارکت باشد موکول به موافقت مراجع مذکور خواهد بود.

ماده ۷۵- در صورتیکه مجمع عمومی فوق العاده تغییر بعضی از مواد اساسنامه را تصویب کند در صورت تأیید وزارت تعاون ، کار و رفاه 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 مربوط می باشد.

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

این اساسنامه در ۷۸ ماده و ۶۰ تبصره در مجمع عمومی فوق العاده مورخه به تصویب رسید و آنچه در آن پیش بینی نشده تابع قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی، قانون شرکت های تعاونی (در مواردیکه به قوت خود باقی است)، آیین نامه ها، دستورالعمل های قانونی و قراردادهای منعقد بین تعاونی و اعضاء و یا مؤسسات طرف قرارداد می باشد.

هیئت رئیسه مجمع:

رئیس :

نایب رئیس:

منشی:

ناظرین مجمع:

توضیحات :