

جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

اساسنامه

شرکت تعاونی مسکن.....

مقدمه :

حسن تعاون مدنیّت 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 حسن تعاون و معاضدت به گسترش این فکر و عمل به این انریشه همت گمارند.

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

امضای هیئت رئیسه مجمع عمومی :

فصل اول

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 عمومی.

۲- تأمین نیازمسکن اعضا.

ماده ۳- موضوع فعالیت :

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

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

۳-ساخت وساز مسکن برای اعضای شرکت .

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 اعضا 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 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 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 به اشخاص معرفی شده از سوی آنها که در تامین زمین و یا سرمایه تعاونی مشارکت نموده اند و همچنین سهامداران غیر عضو) ممنوع است .

ماده ۴- حوزه عملیات تعاونی : می باشد.

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

تبصره- هیات مدیره می تواند در حوزه عملیات تعاونی دفاتر نمایندگی ایجاد نموده و یا عندالافتضا در مورد تغییر آنها اقدام کند ، در اینصورت هیات مدیره باید ضمن اعلام مراتب به اعضا (به نحوی که آگهی دعوت مجامع را منتشر می نماید) ، نسخه ای از صورتجلسه تعیین دفاتر نمایندگی را حسب مورد به وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی و یا اداره کل تعاون ، کار و رفاه اجتماعی استان محل مرکز اصلی تعاونی ارسال کند.

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

ماده ۶- مدت تعاونی از تاریخ 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:

مشخصات زمینهای تعاونی، نوع کاربری، متراژ.

واحدهای در دست اجرا و مراحل پیشرفت فیزیکی آنها.

واحدهای احداث و واگذار شده.

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

تعهدات و مطالبات.

صورتهای مالی مصوب مجمع عمومی.

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

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 اعضاء پرداخت و مبلغ.....

ریال آن توسط..... (دستگاههای موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی در صورتیکه شریک تعاونی باشند باید نوشته شود) تأمین و معادل

..... ریال نیز بصورت آورده غیر نقدی توسط اعضاء/دستگاههای موضوع ماده ۱۷ قانون تقویم و به

تعاونی تسلیم و مابقی در تعهد آنها می باشد.

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

تأسیس تعاونی پرداخت کند.

تبصره - اعضا مکلفند ظرف مدتی که مجمع عمومی عادی تعیین می کند و از دو سال تجاوز نخواهد کرد مبلغ

پرداخت نشده سهام خود را تأدیه نمایند.

ماده ۹- سهم اعضاء در تأمین سرمایه تعاونی برابر است مگر اینکه مجمع عمومی عادی تصویب نماید که

بعضی از اعضا سهم بیشتری تأدیه نمایند؛ در این صورت حداکثر میزان سهم هر عضو نباید از حداکثر مقرر در آیین

مواد عو 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 هیئت 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 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 نماینده آن است در آن درج و به امضای مدیرعامل و یک نفر از اعضای هیئت 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 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 واگذین 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 سهم از سهام تعاونی.

ب-شرایط اختصاصی

.....

.....

(تعاونی می تواند دارای شرایط عضویت اختصاصی باشد,در اینصورت در جای خالی شرایط اختصاصی باید نوشته شود مانند: ساکنین استان, شهرستان و یا روستا و محله خاص ایثارگران..... دانشجویان صاحبان حرفه..... کارمندان یا کارگران سازمان معین فارغ التحصیلان و.....)

تبصره ۱- احراز شرایط عضویت هر متقاضی بعهد هیئت مدیره است و هیچگونه تبعیض یا محدودیتی برای عضویت واجدین شرایط نباید وجود داشته باشد مگر به سبب عدم کفایت امکانات و ظرفیت تعاونی هیئت مدیره مکلف است در مواردی که متقاضیان فاقد هریک از شرایط مذکوره باشند, درخواست عضویت آنها را رد کند.

تبصره ۲- احراز شرایط داوطلبان عضویت قبل از انتخاب اولین هیأت مدیره برعهده هیأت مؤسس تعاونی می باشد

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) به میزان سرمایه متعلق به آنان می باشد مگر در قرارداد ترتیب دیگری شرط شده باشد.

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

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 هیات مدیره یا مدیریت عامل در شرکتهای دیگر .

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

تبصره - 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 .

ماده ۲۲- هیات 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 عهده دار انجام وظایف ذیل است:

۱. دعوت مجمع عمومی (عادی ، فوق العاده)

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

۳. نصب و عزل و قبول استعفای مدیرعامل و نظارت بر عملیات وی و تعیین حدودوظایف و اختیارات وی.

۴. قبول درخواست عضویت و دریافت استعفای هریک از اعضای هیئت مدیره.

۵. نظارت بر مخارج جاری شرکت و رسیدگی به حسابها و ارائه به بازرس / بازرسان و تسلیم به موقع

گزارش مالی و و ترازنامه به مجمع عمومی.

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

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

۸. پیشنهاد دستورالعمل تعیین حقوق و مزایا، حق جلسه و پاداش اعضای هیأت مدیره به مجمع عمومی

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

۱۰. تعیین نماینده از بین اعضای تعاونی برای حضور در جلسات مجمع عمومی شرکتهای و اتحادیه هایی که

تعاونی در آنها مشارکت دارد.

۱۱. تعیین و معرفی صاحبان امضای مجاز (دو نفر از اعضای هیئت مدیره به اتفاق مدیرعامل) برای قراردادهای

و اسناد تعهدآور تعاونی.

۱۲. انجام سایر وظایف و تکالیفی که به موجب این اساسنامه مستقیماً و یا به اعتبار تصدی اداره امور تعاونی بر عهده هیئت مدیره گذارده شده است.

ماده ۲۳- هیئت 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 هیئت مدیره در مقابل تعاونی مسئولیت وکیل در مقابل موکل است.

ماده ۲۵- معاملات هر یک از اعضای هیات مدیره و مدیر عامل یا 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 ۶۰ 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 هیات مدیره یا مدیر عامل تعاونی است مشمول مقررات این ماده نمی باشد.

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

تبصره - جلسه فوق العاده هیئت مدیره با دعوت کتبی رئیس یا نائب رئیس هیئت مدیره یا مدیر عامل و در صورت عدم دعوت کتبی آنان با دعوت کتبی اکثریت اعضای هیئت مدیره تشکیل می گردد.

ماده ۲۷- هیات مدیره مکلف است بلافاصله بعد از انتخاب، برای اداره امور و اجرای تصمیمات مجمع عمومی و هیات مدیره، فرد واجد شرایط ماده ۲۱ اساسنامه را از بین اعضاء تعاونی و یا خارج از آن برای مدت سه سال به عنوان مدیر عامل انتخاب کند. نصب و عزل و قبول استعفای مدیر عامل و نظارت بر عملکرد و تعیین حدود اختیارات، وظایف و میزان حقوق و مزایای وی بر عهده هیات مدیره می باشد و انتخاب مجدد مدیر عامل بلامانع است.

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

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

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

تبصره - در مواردی که هیات مدیره با وجود اعضاء علی البدل از اکثریت مقرر خارج شود و یا به دلیل فوت ، ممنوعیت قانونی ، استعفاء و یا عزل دسته جمعی ، تعاونی فاقد هیات مدیره شود ، در فاصله مدت لازم برای انتخاب و تکمیل اعضای هیات مدیره ، به وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی اختیار داده می شود 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 هیات مدیره که بدین نحو موقتاً انتخاب می شوند عیناً همان مسئولیتهایی است که در قانون برای هیات مدیر پیش بینی شده است . اولین اقدام 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 تشکیل مجامع عمومی نماید . شروع تصدی هیات 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 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 تایید صحت انتخابات توسط وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی صورت گیرد و کلیه اوراق و اسناد و دفاتر و حسابها و موجودیهای تعاونی به هیات مدیره جدید ، تحویل و پس از ثبت تغییرات در اداره ثبت شرکتها ترتیب معرفی امضاهای مجاز داده شود .

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

ماده ۳۱ - مراتب نقل و انتقال باید در صورتجلسی منعکس و به امضای اکثریت اعضای هیئت مدیره سابق و اعضای هیئت مدیره جدید و بازررس / بازرسان / شرکت برسد. صورتجلس مذکور باید جزو اسناد شرکت نگهداری شود.

تبصره - در صورتیکه اعضای هیئت مدیره قبلی اقدام به تحویل ننمایند به عنوان متصرف غیرمجاز در اموال غیر و خیانت در امانت تحت تعقیب قرار می گیرند.

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

ماده ۳۳ - نخستین هیئت 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 حقیقی / ... شخص حقوقی را که علاوه بر شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی واجد شرایط ذیل باشد برای مدت یک سال مالی به عنوان بازررس / 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 ، یا سه سال تجربه مفید مرتبط .

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

۳- عدم اشتغال در تعاونی

ب) اشخاص حقوقی :

۱- دارا بودن مجوز لازم برای تصدی بازررسی 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 بازررس 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- بازررس موظف است / بازرسان موظفند / گزارش جامعی راجع به وضعیت تعاونی به مجمع عمومی عادی سالیانه تسلیم کند . گزارش بازررس 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 - بازررس 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 بازررس تعاونی است مشمول این ماده نمی باشد .

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

فصل چهارم : ضوابط مربوط به احداث و واگذاری واحدهای مسکونی

بخش اول - کلیات

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

- ۱- اصل درخواست عضویت و صورتجلسه هیات 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 .
- ۷- تصویر مدرک رابطه استخدامی (در مورد تعاونی های مسکن ادارات و موسسات) .
- ۸- مکاتبات فی مابین عضو و تعاونی .
- ۹- نسخه ای از قرارداد های 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 ۶ و ۲۰ خواهد بود .

بخش دوم : تهیه زمین ، آماده سازی و ساخت

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

تبصره ۱ - تأمین زمین بایستی با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با انجام تحقیقات کافی و استعلام از شهرداری ثبت اسناد و سایر مراجع ذیصلاح جهت مشخص شدن نوع کاربری ، وضع مالکیت و ممنوع معامله بودن ملک یا مالک اجاره 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 و احداث 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 سایر مشخصات زمین مورد نظر، برآورد تعداد واحدهای 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 بنیه مالی مختلف اعضا با تقاضای آنها اقدام به تهیه زمین در مکانها و مناطق مختلفی می نماید آگهی موضوع این ماده بایستی متضمن اطلاعات زمین ها به تفکیک باشد و برای واریز وجه آنها باید حسابهای جداگانه ای افتتاح و معرفی گردد.

تبصره ۲- قبل از واریز وجه از سوی عضو متقاضی بایستی وجود ظرفیت خالی در زمین مورد نظر به تایید هیأت مدیره رسیده باشد

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

تبصره ۴- هر گونه استفاده از وجوه واریزی جز موارد مذکور در آگهی موضوع ماده ۴۳ ممنوع است

ماده ۴۴- پس از تهیه زمین تعاونی مکلف به صدور گواهی برای اعضا مشارکت کننده در زمین مربوطه است و در 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 امضا صاحبان امضا مجاز و مهر شرکت معتبر است

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

ماده ۴۵- هیأت مدیره مکلف است نقشه تفکیکی زمین خریداری شده 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 تأیید 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 اعضا 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 - متراژ انباری - مشاعات - نوع مصالح مصرفی عمده (کف واحد - آشپزخانه - نمای ساختمان) نوع کابینت (در صورت وجود در قرار داد) و سایر مشخصات اصلی.

ج- برآورد قیمت تمام شده واحد مسکونی به تفکیک واحدها

د- تعهدات تعاونی و عضو

ه- ضمانت اجرای ناشی از عدم انجام و تاخیر در انجام تعهدات

و- جدول زمانبندی 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 امتیاز بندی موضوع ماده ۵۶ و تبصره ۱ آن

ح- تکلیف تعاونی نسبت به انتقال سند به عضو

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

ی- روش اطلاع رسانی طرفین

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

تبصره ۱- بر آورد 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 هیات مدیره تعیین خواهد شد در صورت نیاز هیات مدیره می تواند جهت تعیین بر آورد هزینه از وجود مهندسین مشاور یا کارشناسان رسمی دادگستری استفاده نماید.

تبصره ۲- قرار داد متضمن این شرط خواهد بود که تعدیل بها و افزایش قیمت در صورت عدم توافق اعضا صرفا با تایید کارشناس رسمی دادگستری و ارائه مستندات و تصویب مجمع عمومی صورت می گیرد.

تبصره ۳- تامین هزینه های مربوط به انتقال سند از تعاونی به عضو از قبیل حق الثبت و حق التحریر و عوارض و هزینه های طراحی و ایجاد تاسیسات زیر بنایی مربوط به هر پروژه شامل آب برق زهکشی و فاضلاب و فضا سبز و مواردی از این قبیل که حکم مشاعات را دارند به عهده هر عضو پروژه است.

تبصره ۴- هیات مدیره مکلف است نام شرکت و شرکتهای ذیصلاح انبوه سازی و مشاور و طراح طرف قرار داد را ذکر شماره و تاریخ عقد قرار داد هر یک در محل تعاونی و محل پروژه الصاق نماید.

تبصره ۵- عضو و تعاونی مکلف به ایفای تعهدات ناشی از قرار داد منعقد هستند.

تبصره ۶- مجمع عمومی نمی تواند نسبت به مفاد قرار دادهای تنظیمی تصمیم گیری نماید و هر گونه تغییر در قرار داد منوط به موافقت طرفین است مگر آنکه در قرار داد اختیار تصمیم گیری به مجمع تفویض شده باشد.

تبصره ۷- در صورتی که عضو نسبت به انعقاد قرار داد 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 قرار داد یا احداث واحد مسکونی برای اشخاصی که در خرید زمین مشارکت ننموده اند ممنوع است در صورتی که امکان اخذ تراک مزاد بر تعداد اعضای ذینفع در زمین و پذیرش عضو جدید وجود داشته باشد هیات مدیره مکلف است قبلا موافقت کلیه اعضای ذینفع در زمین را کسب نماید هر گونه اقدامی بر خلاف این مقررات باطل خواهد بود.

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

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

ماده ۵۰- در صورتیکه بنا به دلایلی موجه و یا غیر موجه و با تشخیص وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی امکان احداث ساختمان به وسیله تعاونی برای اعضاء فراهم نباشد تعاونی می تواند با موافقت کتبی اکثریت مطلق اعضاء ذینفع در زمین مربوط نسبت به واگذاری زمینهای خریداری شده (بدون استفاده از معافیههای 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، صرفا اعضایی که (حسب مواد ۴۳ و ۴۴) در خرید مشارکت نموده اند، بهره مند خواهند شد.

ماده ۵۱- در مواردی که زمین از سوی نهادها، سازمانها، دستگاههای عمومی 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 فیما بین طرف واگذارکننده 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 تأخر 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 در آمده 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 شهرهای و سایر مراجع ذیربط 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 و در حین 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 موردنظر به نحو زیر تهیه نماید:

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

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

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

نصاب معاملات جزئی، متوسط و عمده بنا به پیشنهاد هیأت مدیره و تصویب 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 صورتجلسه ای دایر بر تحویل واحدهای مسکونی (منطبق با شناسنامه فوق) به اعضاء با امضاء صاحبان امضاء، 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 اعضاء اعلام نماید.

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

$$\text{امتیاز عضو} = \frac{\text{تعداد روز} \times \text{مبلغ واریزی (ریال)}}{1000000}$$

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

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

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

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

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

بخش پنجم: سایر موارد

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

الف- در 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 ما بین در پروژه ذیربط اقدام نماید.

ب- در صورتیکه عضو براساس مصوبه مجمع عمومی از عضویت اخراج شود، قرارداد فی ما بین 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 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 انحلال در خصوص اموال، دارایی ها و دیون شرکت تصمیم گیری و چنانچه حقی برای اعضا و سهامداران نسبت به اموال تعاونی مترتب است محاسبه و به ایشان پرداخت و سپس نسبت به انحلال شرکت اقدام نماید. در این مورد تصمیمات هیأت مدیره یا مجمع عمومی شرکت نمی تواند ناقض حقوق اشخاص مذکور باشد.

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

فصل پنجم- مقررات مالی

ماده ۶۱- ابتدای سال مالی تعاونی اول فروردین ماه و انتهای آن آخر اسفندماه همان سال خواهد بود به استثنای سال اول تأسیس که از تاریخ تشکیل تا پایان اسفندماه 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 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 نسخه ای از آنها را نیز به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ارسال دارد.

ماده ۶۳- هر یک از اعضا و سهامداران در صورت مشاهده نقص یا تخلف در اداره امور تعاونی می تواند گزارش یا 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 موردنیاز 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 و هزینه 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 غیرنقدی باشد تقویم و به حساب درآمد منظور خواهد شد.

ماده ۶۸- افتتاح هر نوع حساب نزد بانک ها و مؤسسات مالی اعتباری و سایر بنگاه های واسط پولی، پس از تصویب 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 اعضاء، 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 غیرمسکونی.

۲- معامله زمین یا واحدهای مسکونی دارای معارض یا موانع انتقال.

۳- به عضویت درآوردن اشخاص فاقد شرایط.

۴- هرگونه واگذاری واحدهای احداثی یا امتیاز به اشخاص غیرعضو و سهامدار (به استثناء اشخاص موضوع تبصره ۳ ماده ۳ اساسنامه).

۵- هر گونه تجاوز از حدود پروانه های ساختمانی اعم از احداث واحد مسکونی و تجاری اضافه بنا و تغییر کاربری مشاعات و پارکینگ.

۶- مصرف وجوه واریزی اعضاء مربوط به یک پروژه در پروژه دیگر.

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

۸- عدم برگزاری مجامع عمومی در مواعد مقرر.

۱۱- عدم ارائه تراز امه و حساب سود و زیان تعاونی به مجمع عمومی مربوطه.

۱۲- هر گونه معامله مدیران با تعاونی بر خلاف مفاد ماده ۱۲۹ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷

۱۳- ذینفع شدن یا شرکت بازرس بطور مستقیم یا غیر مستقیم در معاملاتی که با تعاونی یا به حساب تعاونی انجام می پذیرد.

۱۴- استنکاف از قبول عضویت اشخاصی که واجد شرایط عضویت هستند با وجود ظرفیت تعاونی

۱۵- هر گونه استفاده مدیران بازرسان یا کارکنان تعاونی از اموال وجوه و اعتبارات شرکت برای مقاصد شخصی

۱۶- ارائه گزارش خلاف واقع به مجامع عمومی و وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی و ادارات تابعه و سایر مراجع ذیصلاح

۱۷- عدم دعوت از بازررس یا بازرسان به مجامع عمومی یا جلسات هیات مدیره

۱۸- اخلال یا ایجاد مانع در انجام وظایف بازررس یا عدم ارائه اسناد و مدارکی که برای انجام وظایف بازررس لازم است.

۱۹- پذیرش سمت مدیریت یا بازررس تعاونی با علم به وجود منع قانونی.

۲۰- عدم ارائه مدارک لازم الثبت به مراجع مربوطه.

۲۱- دریافت حقوق و مزایا و پاداش توسط مدیران و بازرسان بدون تصویب مجمع عمومی.

۲۲- عدم رسیدگی بازررس به شکایات اعضا ء تعاونی.

ماده ۷۱- اعضای هیات مدیره: مدیر عامل و بازرسان مشترکا مسئول جبران هر گونه 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 اعضا آن و یا بین تعاونی و سایر شرکتهای تعاونی یا موضوع فعالیت مشابه موضوع اختلاف برای داوری به اتحادیه مربوط 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 بروز اختلافات بین تعاونی و سایر تعاونی هایی که موضوع فعالیت آنها مشابه نباشد اتاق تعاون مرجع داوری خواهد بود.

تبصره ۱- اتحادیه تعاونی مربوطه اتحادیه ای است که تعاونی عضو آن است و 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 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- حل اختلاف مطابق آیین نامه داوری ابلاغی وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی و اصلاحات بعدی آن صورت می گیرد.

فصل هشتم: سایر مقررات

ماده ۷۳- هر یک از دستگاهها شرکتهای و موسسات موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی که بدون عضویت در تعاونی مشارکت یا سرمایه گذاری کرده باشند می توانند نماینده ای برای نظارت بر تعاونی و حضور در جلسات مجامع عمومی و هیات مدیره به عنوان ناظر داشته باشد.

تبصره- در صورتی که هر یک از اشخاص حقوقی مذکور به عنوان سهامدار غیر عضو دارای سهام تعاونی باشند مطابق مقررات مربوطه دارای حق رای در مجامع عمومی خواهند بود.

ماده ۷۴- انحلال ادغام یا تغییر موتدی از اساسنامه تعاونی که مغایر شروط و قرار دادهای منعقد با منابع تامین 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 تایید 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 آیین نامه های اجرایی مربوط می باشد .

ماده ۷۸- در صورت درخواست عضو یا نماینده در 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 تبصره در مجمع عمومی عادی مورخ به تصویب رسید و آنچه در آن پیش بینی نشده تابع قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی قانون شرکتهای تعاونی (در مواردیکه به قوت خود باقی است) آیین نامه ها دستورالعملها ی قانونی و قرار دادهای منعقد بین تعاونی و اعضاء و یا موسسات طرف قرار داد می باشد.

هیأت ریسه مجمع عمومی

منشی

نایب رییس

رییس مجمع

ناظران :

۱-

۲-

۳-

۴-