

نمونه اساسنامه شرکت تعاونی مسکن

بسمه تعالی

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..... 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 اعضای قرار گرفته و به تصویب آنها رسیده است.

اعضای تعاونی مسکن در آغاز این همکاری خجسته و مشارکت مبارک که «آزادانه و با اختیار کامل» و «و با قبول سهم در» مشارکت اقتصادی «آنرا پذیرفته اند، تعهد می‌نمایند که ضمن انجام وظیفه در قبال مسئولیت خود با رعایت «حقوق مساوی اعضا» «کوشش فردی و تلاش 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 اعضا باشیم که با همدلی 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 ایجاد اشتغال مولد و ارائه خدمات عادلانه و منصفانه مورد نیاز مردم و راه اندازی چرخهای تولید و خدمات، با افزایش بهره‌وری و بکارگیری پس اندازهای هر چند مختصر، ضمن تحقق عدالت اقتصادی و اجتماعی» «باری رسان جامعه» «و دولت نیز باشند.

فصل اول - کلیات

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

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 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 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 غیر اعضاء 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 اعضاء (جز نهادهای 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 ۱ می باشد.

ماده ۵ - مرکز اصلی (اقامتگاه) قانونی تعاونی و نشانی آن
..... است. ۲

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 این صورت هیأت مدیره باید ضمن اعلام مراتب به اعضا (به نحوی که آگهی دعوت مجامع را منتشر می نماید)، نسخه ای از صورتجلسه تعیین دفاتر نمایندگی را حسب مورد به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و یا اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان محل مرکز اصلی تعاونی ارسال کند.

دفتر نمایندگی واحدی است که تحت نظر مدیریت تعاونی، به انجام امور اداری تفویضی شرکت در هر منطقه می پردازد. اموری که از وظایف خاص 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، 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، متقاضیان جدید عضویت).
- ۵ - داراییها و بدهیها.
- ۶ - تعهدات و مطالبات.
- ۷ - صورتهای مالی مصوب مجمع عمومی.
- ۸ - برنامه زمان بندی و اتمام کار تعاونی و مدت زمان مورد تقاضا جهت تمدید مدت.
- ۹ - سایر مواردی که وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی اعلام می کند.

ماده ۷ - سرمایه اولیه تعاونی مبلغ ریال است که به سهم ریالی منقسم گردیده است. مبلغ ریال آن نقد توسط اعضاء پرداخت و مبلغ ریال آن توسط ۳ 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 - 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 - سهام اعضا 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 سهام هر عضو نباید از حداکثر مقرر در آیین نامه مواد ۶ و ۲۰ قانون بخش تعاونی تجاوز کند.

ماده ۱۰ - سهام تعاونی بانام و غیرقابل 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 بحسب 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 نماینده 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 سهام صادر نشده تعاونی باید به اعضا گواهینامه موقت سهم که معرف تعداد، مبلغ اسمی و مبلغ پرداخت شده است تحویل نماید.

تبصره ۲ - نام و نشانی و تعداد سهم هریک از سهامداران و موارد نقل و انتقال آن باید در دفتر سهام تعاونی به ثبت برسد. هر نقل و انتقالی که بدون رعایت تشریفات فوق بعمل آید، از نظر شرکت فاقد اعتبار است.

فصل دوم - مقررات مربوط به عضویت

ماده ۱۲ - عضویت در تعاونی برای کلیه واجدین شرایط 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 این صورت در جای خالی شرایط اختصاصی باید نوشته شود مانند: ساکنین استان، شهرستان و یا روستا و محله خاص ایناران..... دانشجویان صاحبان حرفه..... کارمندان یا کارگران سازمان معین فارغ التحصیلان و).....

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

هیأت مدیره مکلف است در مواردی که متقاضیان دارای شرایط مذکور باشند و امکانات و ظرفیت تعاونی اجازه دهد درخواست عضویت آنها را قبول کند.

ماده ۲۱- اداره امور تعاونی طبق اساسنامه بر عهده هیأت مدیره مرکب از نفر عضو اصلی و 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 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 می‌بایست 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 و موسسات)

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

(تعداد اعضای اصلی هیأت مدیره ۳ / ۵ / ۷ نفر و تعداد اعضای علی‌البدل هیأت 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- 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 و گذاری واحد مسکونی به عضوی که هیأت مدیره یا مدیر عامل 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 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 مدیر عامل و یا اکثریت اعضای هیأت مدیره تشکیل می گردد.

ماده ۲۷ - هیأت مدیره مکلف است جهت مدیریت تعاونی و اجرای تصمیمات مجامع عمومی و هیأت مدیره، فردی واجد شرایط ماده ۲۱ اساسنامه را از بین اعضا یا از خارج از تعاونی، برای مدت سه سال به عنوان مدیر عامل تعاونی انتخاب کند که زیر نظر هیأت مدیره انجام وظیفه نماید. وظایف و اختیارات و حقوق و مزایای مدیر عامل طبق آئین نامه ای 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 مدیر عامل 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 هر یک از اعضای اصلی هیأت مدیره یکی از اعضای علی البدل به ترتیب آراء بیشتر برای بقیه مدت مقرر به جانشینی وی در جلسات هیأت مدیره شرکت می نماید. غیبت غیر موجه مکرر به مواردی اطلاق می شود که عضو علیرغم اطلاع از دعوت بدون اجازه قبلی و یا عزری موجه حداقل در چهار جلسه متوالی و یا هشت جلسه غیر متوالی طی یکسال در جلسات هیأت مدیره حاضر نشود.

تبصره - در مواردی که هیأت مدیره با وجود اعضاء علی البدل 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 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 هیأت مدیره که بدین نحو موقتاً انتخاب می شوند عیناً همان مسئولیتهایی است که در قانون برای هیأت مدیره پیش بینی شده است. اولین اقدام هیأت مدیره منصوب دعوت و برگزاری مجمع عمومی جهت انتخاب هیأت مدیره خواهد بود.

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

شروع تصدی هیأت مدیره جدید پس از تأیید انتخابات و مجمع عمومی مربوطه از سوی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی خواهد بود.

تبصره - چنانچه پس از انقضای مدت تصدی هیأت مدیره، انتخاب هیأت مدیره جدید انجام نشده باشد هیأت مدیره موجود تا انتخاب و قبولی هیأت مدیره جدید کماکان به وظایف خود در تعاونی ادامه داده و مسئولیت اداره امور تعاونی را بر عهده خواهد داشت.

ماده ۳۰ - تحویل و تحول و انتقال مسئولیت از هیأت مدیره سابق به هیأت مدیره بعدی باید بلافاصله بعد از تاریخ قبولی سمت هیأت مدیره و تأیید صحت انتخابات توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی صورت گیرد و کلیه اوراق و اسناد و دفاتر و حسابها و موجودیهای تعاونی به هیأت مدیره جدید، تحویل و پس از ثبت تغییرات در اداره ثبت شرکتها ترتیب معرفی 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 می تواند 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 - استعفا 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.

3- بازرسی

ماده ۳۴- مجمع عمومی عادی شخص حقیقی / شخص حقوقی ۶ 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 ورشته های مشابه ، یاسه سال تجربه مفید مرتبط.
- ۲- عدم قرابت سببی یا نسبی تادرجه سوم از طبقه اول ودوم با هیأت مدیره یا مدیر عامل.

3 -عدم اشتغال در تعاونی.

ب) اشخاص حقوقی:

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

2 -فقدان ممنوعیت قانونی.

تبصره 1: 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 ذیفع باشند.

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

ماده ۳۷- هیأت مدیره مکلف است قبل از 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 برای 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.
- ۲- تصویر شناسنامه ، کارت ملی .
- ۳- تصویر فیش های واریزی.
- ۴- فرم امتیاز بندی موضوع ماده(56)
- ۵- تعهد نامه عضو مبنی بر رعایت قوانین ومقررات و اساسنامه تعاونی.
- ۶- نشانی دقیق محل سکونت وکار عضو.
- ۷- تصویر مدرک رابطه استخدامی (درمورد تعاونی های مسکن ادارات ومؤسسات).
- 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 واحد ها ، 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 - 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 مجاز به 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 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 پنبه 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 وجه آنها باید حسابهای جداگانه ای افتتاح ومعرفی گردد.

تبصره ۲- قبل از واریز وجه ازسوی 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 - 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 استعفاء یا اخراج عضو، گواهی صادره با جایگزینی عضو جدید و تسویه حساب باطل خواهد شد.

ماده ۴۵ - هیأت مدیره مکلف است نقشه تفکیکی زمین خریداری شده را بر اساس ضوابط معماری و شهرسازی منطقه و طرحهای آماده سازی توسط مهندسين مشاور و اجد 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 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 قرارداد) 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 یا تاخیر در انجام تعهدات.

و - جدول زمان بندی اجرای پروژه که مشتمل بر مراحل پیشرفت فیزیکی (حداقل 6 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 در موارد قوه قهریه (فورس ماژور).

ی- روش اطلاع رسانی طرفین.

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

تبصره ۱ - برآورد 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 نیاز هیأت مدیره می تواند جهت تعیین برآورد هزینه از وجود مهندسین مشاور یا کارشناسان رسمی دادگستری استفاده نماید.

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

تبصره ۳ - تأمین هزینه های مربوط به انتقال سند از تعاونی به عضو از قبیل حق الثبت، حق التحریر و عوارض و هزینه های طراحی و ایجاد 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.

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 و تعاونی مکلف به ایفای تعهدات ناشی از قرارداد منعقد هستند.

تبصره ۶ - مجمع عمومی نمی تواند نسبت به مفاد قرارداد های تنظیمی تصمیم گیری نماید و هرگونه تغییر در قرارداد منوط به موافقت طرفین است مگر آنکه در قرارداد اختیار تصمیم گیری به مجمع تفویض شده باشد.

تبصره ۷ - در صورتی که عضو نسبت به انعقاد قرارداد احداث با تعاونی اقدام نکند، عضو و اجده 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 واجد شرایط عضویت اقدام نماید.

ماده ۵۰ - در صورتیکه بنا به دلایل 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 مربوطه نسبت به واگذاری زمینهای خریداری شده (بدون استفاده از معافیت های 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 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 واگذار کننده و تعاونی بایستی رعایت گردد.
- ۲- تعاونی مکلف است ضمن رعایت ضوابط و مقررات فنی، از حداکثر ظرفیت زمین جهت داشتن 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 اعضا 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 شهرداری 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 مورد نظر به نحو زیر تهیه نماید:

- (1) معاملات جزئی با تحقیق درباره بهای آن و اخذ فاکتور مشخص.
- (2) معاملات متوسط با اخذ حداقل سه فقره استعلام کتبی.
- (3) معاملات عمده از طریق برگزاری مناقصه عمومی با انتشار فراخوان در روزنامه های کثیرالانتشار یا برگزاری مناقصه محدود.

نصاب معاملات جزئی، متوسط و عمده بنابه 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 صورتحساب دایر بر تحویل واحدهای مسکونی (منطبق با شناسنامه فوق) به اعضا با امضاء صاحبان امضاء مجاز، عضو و بازرس تنظیم نماید..

تبصره - هیأت مدیره مکلف است بر اساس مدارک و مستندات قانونی (دفاتر مالی و ترازنامه) قیمت تمام شده را تعیین و به اعضا 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 میشود:

امتیاز عضو برابر است با مبلغ پرداختی ضربدر تعداد روز

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 بادعوت از طرفین بین آنان قرعه کشی نموده و صورتجلسه تنظیمی ملاک عمل برای تقدم خواهد بود.

ماده ۵۷- تعاونی مکلف است تاسیسات عمومی مشترک متعلق به پروژه از قبیل واحدهای آموزشی، فرهنگی، درمانی و تجاری را از طریق مزایده به غیرواگذار 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 مابین در پروژه 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 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 ماه و انتهای آن آخر 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 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 -هریک 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 دستور العمل 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 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 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 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 غیر مسکونی.
- ۲ - معامله زمین یا واحدهای مسکونی دارای معارض یا موانع انتقال.
- ۳ - به عضویت در آوردن اشخاص فاقد شرایط.
- ۴ - هرگونه واگذاری واحدهای احداثی یا امتیاز به اشخاص غیر عضو و سهامدار (به استثناء اشخاص موضوع تبصره ۳ ماده ۳ اساسنامه).
- ۵ - هرگونه تجاوز از حدود پروانه های ساختمانی اعم از احداث واحد مسکونی، تجاری، اضافه بنا، 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.

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 می پذیرد.

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 اعضاء تعاونی.

ماده ۷۱ - اعضاء هیأت مدیره ، مدیر عامل و بازرسان، مشترکاً 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 اعضای آن و یا بین تعاونی و سایر شرکتهای تعاونی با موضوع فعالیت مشابه، موضوع اختلاف برای داورى 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 داورى ارجاع می شود. در صورت بروز اختلافات بین تعاونی و سایر تعاونی هایی که موضوع فعالیت آنها مشابه نباشد، اتاق تعاون مرجع داورى 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 نظروزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی ملاک عمل است.

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

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

فصل هشتم : سایر مقررات

ماده ۷۳ - هر یک از دستگاه ها، شرکت ها و موسسات موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی که بدون عضویت، در تعاونی مشارکت یا سرمایه گذاری کرده باشد می تواند نماینده ای 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 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 بانک ها در اختیار تعاونی قرار گرفته با انحلال آن باید مسترد شود.

ماده ۷۷ - ادغام تعاونی یا انحلال آن تابع ضوابط مقرر در قانون بخش تعاونی و آئین نامه های اجرائی مربوط می باشد.

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

این اساسنامه در ماده و 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 شرکتهای تعاونی (در مواردیکه به قوت خود باقی است)، آیین نامه ها، دستورالعملهای قانونی و قراردادهای منعقد بین تعاونی و اعضاء و یا موسسات طرف قرارداد می باشد.

هیئت رئیسه مجمع:

رئیس

نایب رئیس

منشی:

ناظرین مجمع: 4-

3-

2-

1-

«راهنمای تکمیل اساسنامه»

- 1 -درجای خالی محدوده جغرافیایی فعالیت تعاونی مانند روستا , شهر , شهرستان , استان نوشته شود.
- 2 -شهرویاروستایی که اداره امور تعاونی درآن مستقر است بعنوان مرکز اصلی تعاونی باید نوشته شود؛نشانی دفتر مرکزی (مرکز اداره امور تعاونی) نیز بعنوان نشانی مرکز اصلی درج شود.
- 3 -دستگاههای موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی ویا اشخاص موضوع تبصره ۳ ماده ۳ اساسنامه (در صورت مشارکت) نوشته شود.
- 4 -تعاونی بایستی دارای شرایط اختصاصی عضویت باشد واین شرایط بصورت دقیق و مشخص تعیین شود مانند: کارکنان ایثارگر آموزش و پرورش منطقه دو شهرستان کرج یا کارگران کارخانه سیمان آبیگ و.....
- 5 -درجای خالی می توان از هریک از روشهای قیمت روز, ارزش اسمی, میانگین ارزش روز و ارزش دفتری, ارزش ویژه (مجموع ارزش اسمی و اندوخته ها تقسیم بر سهام) و یا هر روش مناسب دیگر استفاده کرد.
- 6 -تعداد بازرسان عدد فرد باشد مثلاً یک یا سه