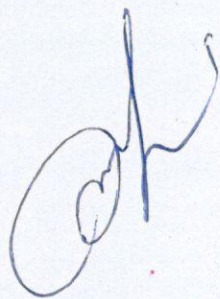


بسمه تعالی

اساسنامه شهرک شهید بهشتی (ره)



۱۵۳۸۶
موسسه

شناسه ملی :

۱۰۱۰۰۵۶۸۰۸۹

شماره ثبت در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری

۱۵۳۸۶

تاریخ ثبت :

۱۳۸۲/۳/۱۱

تاریخ بازنگری :

دیماه ۱۴۰۱



قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اداره کل ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی

بسمه تعالی

تقاضا نامه ثبت موسسات غیر تجاری

امضاء کنندگان ذیل ثبت موسسه را با مشخصات مذکور در این برگ تقاضا می‌نماییم.

۱- نام مؤسسه: موسسه شهرک مسکونی شهید بهشتی تهران

۲- موضوع مؤسسه: ثبت اساسنامه شهرک شهید بهشتی طبق اساسنامه مبنی بر: به منظور اداره امور مربوط به ساختمانها و تاسیسات بر سایر مشاعات بخش مسکونی شهرک شهید بهشتی و براساس قوانین و ضوابط ایجاد شهرکها، تملک آپارتمانها و سایر قوانین و مقررات کشور و مفاد این اساسنامه می‌باشد.

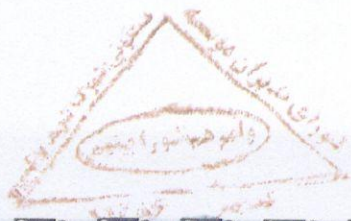
۳- تابعیت: ایرانی

۴- مرکز اصلی مؤسسه و نشانی صحیح آن: تهران: شهرک شهید بهشتی واقع در لویزان- بزرگراه شهید بابائی-

جنوب دانشگاه امام حسین (ع) شهرک شهید بهشتی کد پستی - ۱۶۵۱۱۳۷۱۶۳

۵- اسامی مؤسسين (مشخصات کامل قید شود) با توجه به حجم مؤسسين تنها اعضای هیئت امنا و مدیره در تقاضا نامه قید شده است و بقیه طبق لیست ضمیمه پرونده گردیده است. آقای محمد رضا عدیل سلطانی فرزند محمد ش ش، صادر از شمیران آقای قدرت اله گودرزی فرزند یداله ش ش ۳۳۵ صادره از بروجرد، آقای سید عبدالله ترابی فرزند محمد ش ش ۹۲۸۵ صادره از دامغان، آقای امین خسروی فرزند عبدالله ش ش ۳۸۴ صادره از جوانرود، آقای غلامحسین الیاسی فرزند عالیخان ش ش ۳۵ صادره از اسلام آباد، آقای کریم پاک مهر فرزند ولی ش ش ۱۱۱۱ صادره از شیراز، آقای جواد تقی پور فرزند احمد ش ش ۱ صادره از سواد کوه، آقای مهدی اعتمادی فرزند غلام ش ش ۱۷۸۴ صادره از زابل همگی بنشانی شهرک شهید بهشتی می‌باشند

۶- تاریخ تشکیل موسسه: ۱۳۸۱/۲/۲۶



بنام خدا

مقدمه :

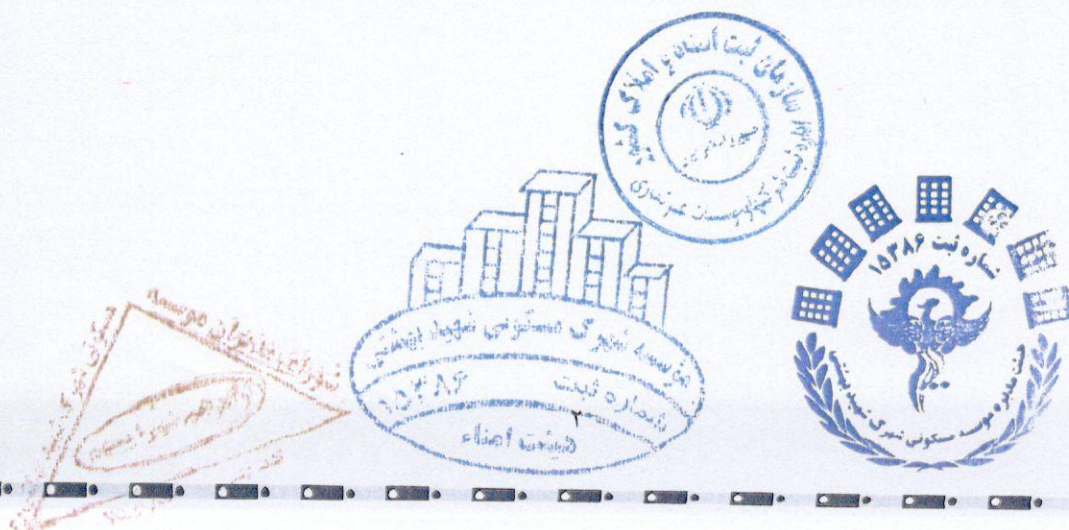
۱ - برابر نامه شماره ۱۵۰۲/۲۱/۱/۵۴ مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۷ ستاد مشترک آجا و موافقت فرماندهی کل قوا ، ۶۷ هکتار از اراضی ارتش جمهوری اسلامی ایران در شمال شرق تهران در اختیار بنیاد تعاون آجا قرار گرفت تا برابر مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری نسبت به احداث مسکن کارکنان اقدام گردد و شرکت عمران توسعه گران پیشگام وابسته به بنیاد تعاون آجا از سال ۱۳۷۴ متولی ساخت و ساز واحدهای مسکونی بوده است .

۲- به منظور اداره کلیه امور مربوط به ساختمان ها ، تاسیسات و مشاعات عمومی و تجاری احداث شده بر اساس قوانین و ضوابط شهرکها و تملک آپارتمان ها و سایر قوانین کشوری در مورخه ۱۳۸۱/۲/۲۶ موسسه ای تحت عنوان موسسه شهرک مسکونی شهید بهشتی سازمان مالکان تشکیل شد و اساسنامه آن توسط هیئت موسس تهیه و تدوین و در مورخه ۱۳۸۲/۳/۱۱ در اداره ثبت شرکتهای و موسسات غیر تجاری با شناسه ملی ۱۰۱۰۵۶۸۰۸۹ و شماره ثبتی ۱۵۳۸۶ به ثبت رسید . (پیوست تقاضای ثبت اولیه موسسه)

۳ - از آنجائی که اساسنامه موسسه در زمان تاسیس در مورخه ۱۳۸۱/۲/۲۶ برای تعداد محدودی از بلوکهای احداث شده نوشته شده بود و در حال حاضر شهرک شامل ۱۶۲ بلوک و برج مسکونی احداث شده و ۵ برج مسکونی در حال احداث و اماکن تجاری و ورزشی و فرهنگی و خدماتی می باشد و ساختار موجود در اساسنامه در عمل ناکارآمد و مفاد وظائف و مسئولیت ها بصورت موازی تعریف شده و این امر ناهنجاری هائی را در اجرا بوجود آورده و موجبات عدم شفاف سازی وظائف و اختیارات و مسئولیت ها و رکود شهرک گردیده است ضرورت اصلاح و بازنگری اساسنامه برای رفع نواقص و عوامل بازدارنده بیش از پیش خود نمائی می کرد و این اقدام با انجام مطالعات تطبیقی و بهره گیری از منابع مرتبط وقوانین و مقررات کشوری و با در نظر گرفتن مشکلات و ویژگیهای محیطی شهرک به منظور دستیابی به تدابیر و روش های کاربردی و ایجاد شرایط استاندارد شهری و افزایش سطح مشارکت عمومی مالکین و ساکنین و جلوگیری از هرگونه موازی کاری در مفاد اساسنامه انجام شد .

اصلاحات و تغییرات در مفاد اساسنامه در کمیته ای متشکل از اعضای هیئت امناء ، هیئت مدیره ، شورای نمایندگان بلوکها ، بازرس ، داور و صاحب نظران و اخذ نظریه کارشناسان حقوقی در طی چهار ماه و ۱۵۰۰ نفر ساعت انجام گردید و برابر اجرای ماده دوازدهم اساسنامه در مورخه ۱۴۰۱/۱۱/۷ در مجمع عمومی فوق العاده شهرک شهید بهشتی تصویب گردید .

کمیته بازنگری اساسنامه موسسه شهرک مسکونی شهید بهشتی(ره)



فصل اول : کلیات

وظائف و اهداف کلی موسسه :

- ۱ - تلاش جهت تثبیت منابع در آمدی مطمئن و پایدار به منظور تحقق گردانش شهرک .
- ۲ - پیگیری وضعیت طرح تفصیلی و درخواست تسریع در انجام و احداث سرانه های مورد نیاز شهرک .
- ۳ - تعقیب امور مربوط به سند واحدهای مسکونی از طریق شرکت سازنده (پیشگام) و بنیاد تعاون آجا و مراجع قانونی ذیربط .
- ۴ - نظارت قانونی و مرتبط بر امور فرهنگی ، ورزشی و اجتماعی و واحدهای خدماتی ، صنفی ، درمانی و رفاهی شهرک .
- ۵ - برقراری ارتباط دائمی با سازمانها و ارگانهای دولتی و بخش خصوصی به منظور استفاده از امکانات مورد نیاز برون سازمانی برای شهرک .
- ۶ - تجهیز شهرک به سیستم نظارت الکترونیک جهت افزایش ضریب امنیتی و کارآئی نیروهای پلیس یار شهرک
- ۷ - حفظ و نگهداری و گسترش فضای سبز و محیط زیست و تامین فضای مناسب رفاهی و سرگرمی برای بازی کودکان و ورزش جوانان و بانوان و سالخوردگان شهرک .
- ۸ - تهیه و تکمیل اطلاعات آماری جمعیتی و اماکن و تاسیسات به منظور برنامه ریزی های آتی شهرک .
- ۹ - برقراری و حفظ ارتباط دائمی با مدیران بلوکها از طریق شورای مدیران به منظور حضور و مشارکت مردم برای رفع مشکلات شهرک .
- ۱۰ - اتخاذ تدابیر لازم برای حفظ امنیت و آسایش اهالی برابر قوانین و مقررات و اختیاراتی که در اساسنامه به موسسه سازمان مالکان شهرک واگذار شده است .

فصل دوم: سازمان

الف - مشخصات سازمان :

ماده اول- به منظور اداره امور مربوط به ساختمانها و تاسیسات اعم از زیر بنائی و رو بنائی و سایر مشاعات عمومی و تجاری ، مذهبی ، خدماتی ، فرهنگی ، آموزشی ، ورزشی و رفاهی واقع در شهرک مسکونی شهید بهشتی و براساس قوانین و ضوابط ایجاد شهرکها (مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری) ، تملک آپارتمانها و سایر قوانین و مقررات کشور و مفاد این اساسنامه، سازمانی به شرح زیر تشکیل می گردد.

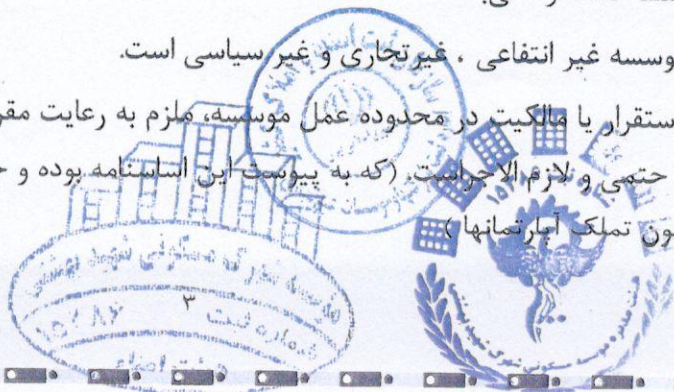
ماده دوم- نام، مرکز و مدت سازمان: سازمان فوق الذکر بنام موسسه شهرک مسکونی شهید بهشتی می باشد که من بعد در این اساسنامه موسسه نامیده می شود.

الف: مرکز موسسه در شهرک شهید بهشتی خواهد بود.

ب: مدت موسسه نامحدود می باشد.

تبصره ۱: موسسه غیر انتفاعی ، غیر تجاری و غیر سیاسی است.

تبصره ۲: استقرار یا مالکیت در محدوده عمل موسسه، ملزم به رعایت مقررات مندرج در قوانین آپارتمان نشینی بوده و اجرای آن حتمی و لازم الاجراست. (که به پیوست این اساسنامه بوده و جزء جدا نشدنی این اساسنامه می باشد) . پیوست ۲ (قانون تملک آپارتمانها)



ب - مشخصات زمین:

ماده سوم - مساحت تقریبی شهرک ۶۷ هکتار محصور شده می باشد و حدود و ثغور شهرک از شمال به اتوبان شهید بابائی و دانشگاه امام حسین (ع) ، در جنوب به خیابان چمن آراء و خیابان شهید احمد وند (سازمان گوشت) از شرق به منتهی الیه میلاد بتن و سپتیک و در غرب به جنگل منابع طبیعی (جنگل یاس فاطمی) .

ج - مشخصات ساختمانها:

ماده چهارم - شهرک دارای ۷۳۵۳ واحد ساختمانی و مالک هر واحد یک عضو محسوب میگردد و فهرست کامل آپارتمانها ، انباریها، پارکینگهای اختصاصی و سایر واحدهای ساختمانی اعم از تجاری ، فرهنگی ، مذهبی ، آموزشی ، درمانی ، خدماتی و ورزشی در محدوده عمل موسسه (به منظور محاسبه هزینه و حق رای مربوط به هر مالک و میزان شارژ هر قسمت که ضمیمه این اساسنامه بوده و جزء لاینفک آن به شمار می آید.

تبصره : با افزایش ساختمانها و فضای عمومی و تاسیسات و تجهیزات، مشخصات کامل آنها نیز به ملحقات این اساسنامه اضافه خواهد شد.

فصل سوم : تشکیلات

ارکان موسسه عبارتند از:

۱-مجمع عمومی (عادی- عادی بطور فوق العاده- ~~عادی بطور فوق العاده~~)

۲-هیئت مدیره

۳-بازرسان

۱ - مجمع عمومی :

ماده پنجم - مجمع عمومی از گرد هم آئی مالکین آپارتمانها و اماکن تجاری شهرک شهید بهشتی یا قائم مقام قانونی با معرفی نامه محضری آنها تشکیل میگردد .

تبصره ۱ : اعضا درجه یک مالک (همسر و فرزندان) با ارئه مدارک مستند نیاز به نامه محضری ندارند.

تبصره ۲ : در صورتیکه آپارتمان بعلل قانونی (مثلاً وراثت) و یا به هر علت دیگری دارای چند مالک باشد منحصرأً یک نفر به نمایندگی از طرف آنها در مجمع شرکت می کند.

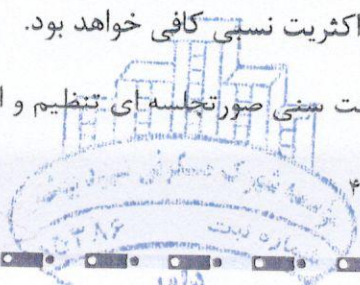
تبصره ۳ : به جای مالک صغیر و غیر رشید ، قیم و یا نماینده قانونی او در مجمع شرکت می نماید.

تبصره ۴ : هر یک از مالکین یا قائم مقام آنها می تواند برای شرکت در مجمع عمومی فقط به یکی از مالکین یا شخص دیگری وکالت بدهد.

تبصره ۵ : با عنایت به اینکه در ثبت شرکتها برای هر فرد فقط یکبار کد ملی قابل ثبت است مالکینی که بیش از یک واحد دارند می توانند حق رای آن واحدها را به افراد دیگر با وکالت محضری انتقال دهند .

ماده ششم - در مجمع عمومی عادی تصمیمات همواره با اکثریت نصف بعلاوه یک آراء حاضر در جلسه رسمی و معتبر خواهد بود مگر در مورد انتخاب مدیران و بازرسان که اکثریت نسبی کافی خواهد بود.

ماده هفتم - از مباحث مجمع عمومی توسط اعضاء هیئت سنی صورتجلسه ای تنظیم و امضاء می شود.



ماده هفتم - از مباحث مجمع عمومی توسط اعضاء هیئت سنی صورتجلسه ای تنظیم و امضاء می شود.

لیست حضور در مجمع عمومی نیز بایستی توسط تمام حاضران اعم از مالک ، یا نماینده قانونی آن امضاء شود و در این قسمت نام و نام خانوادگی ، نام و شماره بلوک و سایر موارد ذکر شده در فرم لیست حاضران در اجلاس مجمع عمومی (پیوست ۳) یادداشت گردد و حاضران در اجلاس جلوی نام خود را امضاء نمایند. لیست حاضران در مجمع عمومی توسط هیئت سنی جلسه گواهی می شود. این لیست در همان جلسه قابل رویت خواهد بود.

ماده هشتم - تصمیماتی که در مجامع عمومی مطابق مقررات این اساسنامه تصویب می شود نسبت به مالکین غایب و مخالف ، نافذ و لازم الاجراء می باشد.

ماده نهم - دستور جلسه مجمع عمومی بایستی قبلاً مشخص و روشن و در دعوتنامه ها قید گردد و هر گونه بحث در موضوعات خارج از دستور جلسه در مجمع ممنوع است.

ماده دهم - مجمع عمومی عادی سالیانه به دعوت رئیس هیئت مدیره ، در ۳ ماهه اول هر سال در محدوده شهرک تشکیل میگردد.

پس از اعلام رسمیت جلسه تعداد پنج نفر از اعضا هیئت سنی از بین معتمدین آگاه به مفاد اساسنامه شهرک و مالک و ساکن حاضر با قیام و قعود یا بالا بردن دست انتخاب می شود.

تبصره ۱ : برای رسمیت جلسه مجمع عمومی حداقل نصف بعلاوه یک حضور مالکین یا نمایندگان قانونی آنها ضروری است و در صورت عدم حصول حد نصاب ، جلسه دوم برای حداقل ۱۰ روز و حداکثر ۳ هفته بعد دعوت میشود که با هر تعداد از مالکین یا نمایندگان آنها جلسه رسمیت یافته و تصمیمات این جلسه با رای اکثریت حاضران معتبر خواهد بود.

تبصره ۲ : هیئت سنی از بین خود یک نفر رئیس یک نفر منشی و سه نفر ناظر تعیین می کنند و پس از آن جلسه توسط ریاست هیئت سنی اداره می شود و در پایان صورتجلسه به امضاء هیئت سنی و هیئت مدیره می رسد .

تبصره ۳ : دعوت نامه شرکت در جلسه باید ۱۵ روز قبل از تشکیل جلسه برای کلیه مالکین ارسال گردد . در دعوت نامه ها تاریخ ، روز ، ساعت ، محل تشکیل جلسه و دستور آن (که جلسه به چه منظوری تشکیل می گردد) ذکر میشود . دعوت نامه ها علاوه بر نصب بنر در سطح شهرک ، با نصب در تابلوی اعلانات هر بلوک به وسیله نمایندگان بلوک ها نیز به مالک و مستاجر بعنوان اطلاع دهنده به مالک آپارتمان ها اطلاع رسانی می گردد .

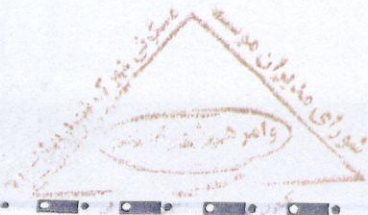
ماده یازدهم - وظایف و اختیارات مجمع عمومی عادی سالیانه :

الف - انتخاب هیئت مدیره ، بازررس و داور

ب - تصویب تراز سالیانه پس از گزارش بازررس یا بازرسان

ج - تایید و تصویب برنامه ، فعالیت ها و بودجه پیشنهادی هیئت مدیره برای یک سال شمسی

د - تصویب اندوخته جهت نوسازی ، طرحها و برنامه های بهینه سازی در شهرک بر اساس پیشنهاد هیئت مدیره از منابع درآمدی شهرک .



ه- تصویب میزان هزینه های غیر مترقبه و موارد پیشنهادی توسط هیئت مدیره تا سقف مبلغ دویست میلیون تومان و افزایش آن در سالهای بعد بر اساس نرخ تورم . (پرداخت قبوض آب، برق و گاز و هزینه های نگهداری تاسیسات از این محدودیت مستثنی می باشد.)

و- جمع عمومی به هیئت مدیره اجازه می دهد که میزان قدرالسهم (شارژ و نوسازی واحدهای مسکونی و تجاری) را بررسی و با هماهنگی ارکان موسسه بر حسب نیاز شهرک و رفاه عموم تعیین و در مجمع عمومی به تصویب برساند
تبصره ۱: مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده- در فاصله بین دو مجمع عمومی عادی سالیانه بنا به ضرورت و تشخیص هیئت مدیره و تصویب در جلسه ارکان موسسه برگزار می گردد و نحوه دعوت ، شرایط تشکیل و اختیارات این مجمع عیناً شبیه مجمع عمومی عادی سالیانه خواهد بود.

ماده دوازدهم- مجمع عمومی فوق العاده صرفاً میتواند راجع به ابقا ، انحلال سازمان، اصلاح و تغییر اساسنامه اتخاذ تصمیم نماید.

تبصره ۱: دعوت این مجمع نیز عیناً شبیه مجمع عمومی عادی سالیانه می باشد.

تبصره ۲: هیئت مدیره مجمع عمومی فوق العاده را دعوت به تشکیل می نماید.

تبصره ۳: دعوت برای تشکیل مجمع عمومی فوق العاده باید با تأیید ارکان موسسه باشد .

ماده سیزدهم- در صورتی که هیئت مدیره از برگزاری هر یک از مجامع در زمان مقرر خودداری نماید هر یک از ارکان موسسه می توانند با اعلام کتبی به هیئت مدیره درخواست مجمع نموده و در صورت استنکاف اقدام به دعوت جهت تشکیل جلسه مجمع نمایند.

۲- هیئت مدیره

ماده چهاردهم- هیئت مدیره مرکب از ۵ نفر عضو اصلی و ۲ نفر عضو علی البدل با اکثریت آرا کتبی مخفی حاضرین در جلسه مجمع عمومی عادی از بین مالکینی که در شهرک سکونت دارند به مدت دو سال به منظور پیگیری و اجرای وظائف و اهداف سازمان انتخاب می شوند. ملاک رسمیت و شروع به همکاری هیئت مدیره از تاریخ تنظیم صورتجلسه هیئت سنی در مجمع عمومی میباشد.

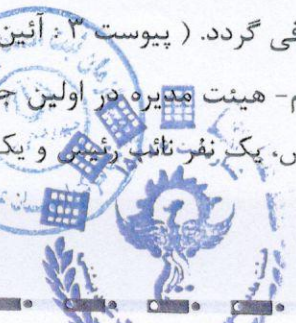
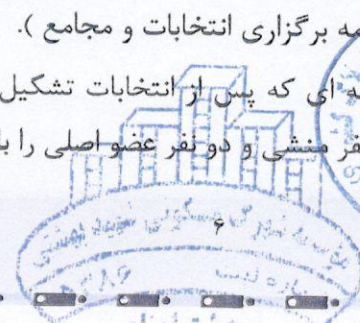
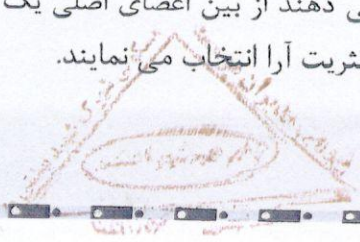
تبصره ۱: انتخاب مجدد اعضا هیئت مدیره بلامانع است.

تبصره ۲: هر یک از کاندیداها می توانند در مجمع ضمن معرفی خود شرح مختصری از تجربیات و تخصص خود را به اطلاع حاضرین در جلسه برسانند .

تبصره ۳: داوطلبین واجد شرایط عضویت در هیئت مدیره می توانند از زمان اعلام برگزاری نوبت اول مجمع عمومی تا ۵ روز قبل از اجلاس مجمع عمومی داوطلبی خود را کتباً به موسسه اعلام و رسید دریافت نمایند.

تبصره ۴: در صورتی که هر یک از نمایندگان بلوکها به عضویت هیئت مدیره و یا به سمت بازرس، داور، مدیر و کادر مسئول موسسه انتخاب شوند عضویت ایشان در نمایندگی بلوکها منتفی می باشد و فرد دیگری بایستی به جای وی انتخاب و معرفی گردد. (پیوست ۲: آئین نامه برگزاری انتخابات و مجامع).

ماده پانزدهم- هیئت مدیره در اولین جلسه ای که پس از انتخابات تشکیل می دهند از بین اعضای اصلی یک نفر را بعنوان رئیس، یک نفر نائب رئیس و یک نفر منشی و دو نفر عضو اصلی را با اکثریت آرا انتخاب می نمایند.



۱) هیئت مدیره باید یک نفر شخص حقیقی از بین مالکین یا افراد ذیصلاح دیگر را به عنوان مدیر عامل سازمان انتخاب نمایند و حدود و اختیارات و مدت تصدی و حق الزحمه او را تعیین کند. در صورتی که مدیر عامل عضو هیئت مدیره باشد دوره مدیریت مدیر عامل از مدت عضویت او در هیئت مدیره بیشتر نخواهد بود.

تبصره: مدیر عامل موسسه نمی تواند در عین حال رئیس هیئت مدیره موسسه باشد.

۲) رسمیت جلسه هیئت مدیره منوط به حداقل حضور ۳ نفر از اعضای اصلی بوده مشروط به اینکه یک نفر از آنها رئیس یا نائب رئیس موسسه باشد. تصمیمات با اکثریت آراء اتخاذ خواهد شد.

۳) اعضای هیئت مدیره باید شخصاً در جلسات شرکت نمایند و تفویض اختیار، وکالت، نمایندگی، یا قائم مقامی نمی تواند در این مورد نافذ و معتبر باشد.

ماده شانزدهم - هیئت مدیره در چار چوب وظائف کلی موسسه بشرح زیر وظائف و اختیاراتی بر عهده دارد.

۱) بررسی و تدوین کلیه آئین نامه های اجرایی، استخدامی، اداری، مالی، انتخاباتی، حقوقی و نظارتی جهت ارائه و تصویب آن پس از هماهنگی با سایر ارکان موسسه.

۲) نظارت مستمر بر کار مدیر عامل.

۳) بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به پیشنهادات مدیر عامل در مورد گردانش شهرک.

۴) پیشنهاد هرگونه اصلاح و تغییر لازم در اساسنامه و انحلال موسسه پس از تأیید در ارکان موسسه و ارائه به مجمع عمومی فوق العاده جهت تصویب.

۵) برگزاری مجمع عمومی بر حسب شرایط مندرج در این اساسنامه.

۶) تنظیم گزارش عملکرد برنامه و تراز مالی سال و ارائه آن به مجمع عمومی به منظور رسیدگی و تفریح بودجه سال قبل.

۷) پیشنهاد برنامه و بودجه سال جاری برای ارائه به مجمع عمومی با توجه به نرخ تورم واقعی.

۸) برکناری و لغو قرارداد استخدامی مدیر عامل.

۹) پیگیری اقامه دعای حقوقی، جزائی و غیره مربوط به موسسه از طریق مراجع قانونی برابر مفاد این اساسنامه.

۱۰) انعقاد قراردادهای لازم برای نگهداری، راهبری و بهره برداری از کلیه تاسیسات و تجهیزات مشاعات عمومی شهرک با شرکت های پیمانکار و با رعایت مصالح و منافع مالکین.

۱۱) برگزاری جلسات مشترک بنا به درخواست هریک از ارکان موسسه و دستور کتبی هیئت مدیره.

۱۲) تخصیص بودجه لازم برای برنامه های مصوب بصورت نوبه ای و مبتنی بر کارکرد و گزارش پیشرفت عملکرد معاونت مربوطه.

ماده هفدهم - در صورت فوت، استعفا، عزل، معذوریت یا غیبت بدون اطلاع قبلی هر یک از اعضای اصلی در جلسات مصوب هیئت مدیره (۳ جلسه متوالی یا ۶ جلسه متناوب) عضویت وی در هیئت مدیره منتفی بوده و اعضای علی البدل به ترتیب آرای مکتسبه در مجمع عمومی جای آن را خواهند گرفت و در جلسات هیئت مدیره شرکت خواهند نمود. منوط به اینکه دعوت نامه رسمی با دستور رسمی یک هفته قبل به اعضاء ابلاغ شده باشد.

تبصره ۱: در صورتی که عضو علی البدل تعیین نشده باشد و یا تعداد اعضای علی البدل کافی برای تصدی محل های خالی کافی نباشند مدیر یا مدیران باقی مانده با تأیید ارکان موسسه، مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده را ظرف ۴۵ روز جهت تکمیل اعضای هیئت مدیره برای همین دوره دعوت نمایند.

ماده هجدهم - با عنایت به وظائف و اهدافی که برای هیئت مدیره تعیین شده است ضرورت دارد هیئت مدیره موسسه در شهرک بطور مستمر در موسسه حضور داشته باشند و عضو موظف هیئت مدیره محسوب می شوند و می توانند در قبال مسئولیتی که دارند حقوق معینی را که مجمع عمومی مصوب می نماید دریافت نمایند. این مبلغ با توجه به تعداد و ساعات و زمانی که هر عضو هیئت مدیره باید حضور داشته باشد تعیین خواهد شد.

تبصره ۱: در قبال شرکت اعضاء هیئت مدیره (غیر موظف) در جلسات رسمی حق جلسه متناسبی از محل اعتبارات سازمان پرداخت می شود. نحوه و میزان حق جلسه و حق الزحمه و همچنین چگونگی استخدام کارکنان اداری، فنی و کارشناسان و مشاوران حقوقی بموجب دستورالعملی است که توسط ارکان موسسه تصویب می شود. (پیوست ۴: آئین نامه اداری و مالی)

تبصره ۲: مجمع عمومی عادی می تواند با توجه به رعایت حضور اعضاء غیر موظف در جلسات هیئت مزبور پرداخت مبلغی را به آنها بطور مقطوع بابت حق حضور در جلسات تصویب کند. مجمع عمومی این مبلغ را با توجه به تعداد ساعات و اوقاتی که هر عضو هیئت مدیره حضور داشته است تعیین خواهد کرد و همچنین مجمع می تواند تصویب کند نسبت معین از منابع درآمدی سالانه موسسه را به عنوان پاداش به اعضاء هیئت مدیره تخصیص داده شود. اعضای غیر موظف هیئت مدیره حق ندارند بجز آنچه در این ماده پیش بینی شده است در قبال عضویت در هیئت مدیریت به طور مستمر یا غیر مستمر بابت حقوق یا پاداش یا حق الزحمه وجهی از موسسه دریافت نمایند.

ماده نوزدهم - هیئت مدیره پس از اتمام دوره مدیریت دو ساله خویش و تا انتخاب هیئت مدیره جدید و انجام تحویل و تحول، اختیارات و صلاحیت عام هیئت مدیره را ندارد و صرفاً مسئول اداره امور جاری موسسه خواهند بود. **تبصره ۱:** پس از برگزاری انتخابات، هیئت مدیره سابق موظف است حداکثر ظرف مدت ده روز کلیه امور تحویل و تحول موسسه با هیئت مدیره جدید را با حضور سایر ارکان موسسه و با حضور هیئت سنی موسسه انجام دهد.

ماده بیستم - هیئت مدیره می تواند بنا به ضرورت رئیس شورای نمایندگان، بازرس و داور را بدون داشتن حق رای در جلسات خود دعوت نماید.

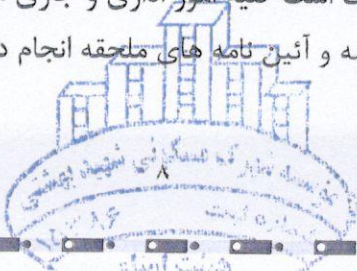
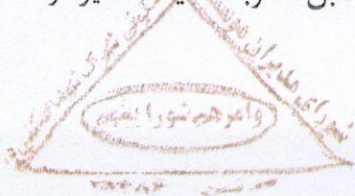
ماده بیست و یکم - از آنجائی که شهرک نیازمند به اجرای برنامه های راهبردی بلند مدت، میان مدت و کوتاه مدت می باشد و برنامه ریزی برای اجرای برخی از آنها بیش از مدت دو سال تصدی هیئت مدیره زمان نیاز دارد سیاست های راهبردی شهرک در شورائی تحت عنوان شورای سیاستگذاری بررسی و برنامه ریزی و اعلام می شود.

تبصره ۱: ترکیب شورای سیاستگذاری راهبردی شهرک شامل اعضاء هیئت مدیره، شورای نمایندگان، بازرسان، داور، مدیر عامل، گروه تخصصی ذیربط شورای نمایندگان و بر حسب ضرورت کارگروه های تخصصی مرتبط با موضوع شهرک می باشند.

تبصره ۲: هیئت مدیره جدید مکلف است مصوبات و برنامه های شهرک را که در شورای سیاستگذاری برابر وظائف سازمان تائید شده اند مطابق برنامه تنظیمی به اتمام برساند.

۳ - مدیر عامل

ماده بیست و دوم - مدیر عامل موظف است کلیه امور اداری و جاری موسسه را طبق مصوبات هیئت مدیره و در قالب بودجه تصویبی و مفاد این اساسنامه و آئین نامه های ملحقه انجام دهد.



اهم وظایف مدیر عامل :

الف - تهیه و تدوین مقررات آئین نامه‌های اداری - استخدامی ، مالی و سایر آئین نامه ها و دستورالعمل‌های مربوطه و پیشنهاد آنها به هیئت مدیره جهت تأیید و تصویب پس از هماهنگی با سایر ارکان موسسه و در صورت ضرورت با تصویب مجمع عمومی .

ب - استخدام کارکنان مورد نیاز موسسه با رعایت حق تقدم از بین مالکین شهرک و نظارت بر حسن انجام وظائف آنها .

ج - تعیین و پیشنهاد قدرالسهم (شارژ و نوسازی) ساکنین هر واحد (مسکونی ، تجاری و خدماتی) از هزینه‌های شهرک به هیئت مدیره در قالب بودجه پیشنهادی و تصویب در مجمع عمومی .

د - ابلاغ قدرالسهم هر واحد (مسکونی ، تجاری و خدماتی) از هزینه‌های مشترک براساس مصوبات مجمع عمومی به نماینده هر بلوک جهت آگهی در بلوک‌ها .

ذ - پرداخت بموقع هزینه‌ها و انجام کلیه تعهدات مالی برنامه ای موسسه و انجام امور پیش بینی نشده طبق دستور و تأیید هیئت مدیره .

ر- برآورد ، تامین بودجه و تهیه بموقع تجهیزات و وسائل مورد نیاز شهرک با تصویب هیئت مدیره .

ز - نظارت بر ثبت و نگهداری حساب‌های مالی طبق آئین نامه های مالی موسسه .

ل - تهیه و تدوین گزارش عملکرد برنامه های سال موسسه به هیئت مدیره و تصویب آن در مجمع عمومی .

م - ارائه گزارش سالیانه موسسه به بازرسان ۲۰ روز قبل از برگزاری نوبت اول مجمع عمومی عادی سالیانه .

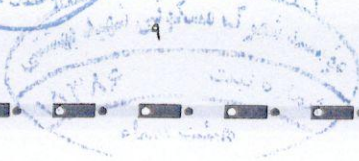
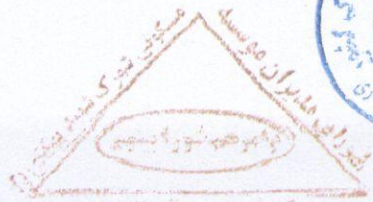
تبصره : هریک از مالکین ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع عمومی عادی سالیانه می توانند در موسسه گزارش را رویت نمایند .

ماده بیست و سوم - پرداخت هزینه های جزئی کالا و خدمات موسسه توسط تنخواه گردان هائی که توسط مدیر عامل تعیین شده اند پرداخت می شود . بدیهی است تأیید کلیه هزینه های پس از انجام بعهده هیئت مدیره می باشد .

ماده بیست و چهارم - در کلیه موضوعاتی که مربوط به اداره موسسه است مدیر عامل نماینده ی قانونی کلیه مالکین نزد مقامات دولتی، انتظامی و قضایی بعنوان خواهان یا خواننده می باشد. در سایر موارد مدیر عامل می تواند با اجازه هیئت مدیره و به نمایندگی از طرف موسسه به انتخاب وکیل، طرح دعوی حقوقی و کیفری نموده تا از دعاوی مطروحه کلیه موسسه دفاع نماید. مدیر عامل با تصویب هیئت مدیره، حدود اختیارات وکیل را تعیین خواهد نمود.

ماده بیست و پنجم - در صورتی که مدیر عامل خارج از حدود اختیارات مشروح در این اساسنامه و تصمیمات مجمع عمومی و هیئت مدیره در مقابل اشخاص حقیقی یا حقوقی برای موسسه تعهداتی ایجاد نماید، تعهد شخصی مدیر عامل تلقی گردیده و برای موسسه تعهد آور نبوده و شخص مدیر عامل مسئول جبران خسارت وارده به موسسه می باشد.

ماده بیست و ششم - در صورت فوت، استعفا، معذوریت و یا برکناری مدیر عامل، هیئت مدیره نسبت به انتخاب و استخدام مدیر عامل موسسه اقدام خواهد نمود و تا زمانی که مدیر عامل انتخاب نشده است رئیس هیئت مدیره افتخاراً وظایف او را حد اکثر برای یکماه انجام خواهد داد.



۴ - بازرسان

ماده بیست و هفتم - مجمع عمومی عادی سالیانه از بین افراد مالک و ساکن معرفی شده واجد شرایط دو نفر را بعنوان بازرس اصلی و یک نفر را بعنوان بازرس علی البدل برای مدت یک سال انتخاب می کند تا طبق مفاد این اساسنامه به وظائف خود عمل نمایند. انتخاب مجدد بازرسان بلامانع است.

ماده بیست و هشتم - بازرسان علاوه بر وظائفی که در سایر مواد این اساسنامه برای آنها مقرر شده است مکلفند در مورد صحت و سقم صورت دارائیهها و صورت حساب های عمل کرد و تراز نامه که هیئت مدیره برای تسلیم به مجمع عمومی تهیه می کند اظهار نظر نمایند.

ماده بیست و نهم - بازرسان موظف هستند با توجه به ماده بیست و نهم گزارش جامعی راجع به وضع موسسه در مجمع عمومی عادی ارائه نمایند و لازم است حداقل ۱۰ روز قبل از تشکیل اولین نوبت مجمع عمومی گزارش مذکور به منظور اطلاع و در صورت نیاز اصلاحات در اختیار رئیس هیئت مدیره قرار دهند.

تبصره: بازرسان باید گزارش واحدی را تهیه کنند و در صورت وجود اختلاف نظر بین بازرسان موارد اختلاف را با ذکر دلیل در گزارش قید کنند.

ماده سی ام - بازرسان می توانند در هر موقع هرگونه رسیدگی و بازرسی لازم را انجام داده و اسناد و مدارک و اطلاعات مربوط به موسسه را مطالعه کرده و مورد رسیدگی قرار دهند. بازرسان می توانند به مسئولیت خود در انجام وظائفی که بر عهده دارند از نظر کارشناسان برای موضوع و مدت مشخص استفاده نمایند به شرط آنکه آنها را قبلاً به موسسه معرفی کرده باشند. این کارشناسان در مواردی که بازرسان تعیین می کنند مانند خود آنها حق هرگونه تفحص و رسیدگی را خواهند داشت. (ماده ۴۹ ق.ت)

تبصره ۱: در صورت استنکاف هیئت مدیره از موارد فوق الذکر بازرس / بازرسان می تواند در محاکم طرح دعوی نمایند.

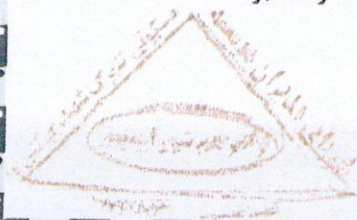
تبصره ۲: پرداخت هزینه کارشناسان به عهده هیئت مدیره می باشد و از صندوق موسسه برابر آئین نامه مالی قابل پرداخت است.

ماده سی و یکم - تعیین حق الزحمه بازرسان با مجمع عمومی عادی بوده و میزان آن مطابق حداقل مصوب شورای عالی کار و آئین نامه استخدامی موسسه تعیین و توسط صندوق موسسه پرداخت خواهد شد. (ماده ۱۵۵ ق.ت)

ماده سی و دوم - بازرسان نمی توانند در معاملات یا قراردادهائی که با موسسه یا به حساب موسسه انجام می گیرد بطور مستقیم یا غیر مستقیم ذینفع باشند. (ماده ۱۵۶ ق.ت)

ماده سی و سوم - بازرسان در مقابل موسسه و اشخاص ثالث نسبت به تخلفاتی که در انجام وظائف خود مرتکب می شوند طبق قانون عمومی مربوط به مسئولیت مدنی، مسئول جبران خسارات وارده خواهند بود. (ماده ۱۵۴ ق.ت)

ماده سی و چهارم - در صورتی که مجمع عمومی بدون دریافت گزارش بازرسان یا بر اساس گزارش اشخاصی که برخلاف مفاد این اساسنامه به عنوان بازرس تعیین شده اند صورت دارائی و تراز نامه و حساب سود و زیان موسسه را مورد تصویب قرار دهد این تصویب به هیچ وجه اثر قانونی نداشته و از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.



ماده سی پنجم - بازرسان در محدوده وظائف خود موظفند در راستای حقوق مالکین و ساکنین برابر ضوابط نسبت به بررسی مسائل و مشکلات شهرک اقدام و نتیجه ای از بررسی های خود را به هیئت مدیره جهت رفع آنها گزارش نمایند .

ماده سی و ششم - در صورتی که هر یک از بازرسان از انجام وظائف خود برابر مفاد اساسنامه عدول نمایند ارکان موسسه می توانند عملکرد بازرسان را مورد بررسی قرار داده و با تنظیم صورت جلسه ای نسبت به درخواست عزل بازرس و انتخاب بازرس جدید از طریق مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده اقدام نماید .

ماده سی و هفتم - هر گاه یکی از بازرسان اصلی یا هر دو فوت یا استعفاء و یا به هر علت دیگری از انجام وظیفه معذور باشد ، بازرس علی البدل جایگزین وی خواهد شد. در صورت عدم پذیرش بازرس علی البدل در جلسه ارکان موسسه تا تشکیل مجمع عمومی بازرس موقت انتخاب خواهد شد.

ماده سی و هشتم - اشخاص زیر نمی توانند به سمت بازرس موسسه انتخاب شوند :

۱) اشخاصی که مشمول ماده ۱۱۱ قانون تجارت می شوند .

۲) اعضای هیئت مدیره موسسه .

۳) مدیر عامل و مدیران و کارکنان شاغل در موسسه ، مگر اینکه ۲۰ روز قبل از برگزاری نوبت اول مجمع عمومی استعفاء و یا کناره گیری کرده باشند .

۴) اقربا سببی و نسبی مدیران و مدیر عامل تا درجه سوم از طبقه اول و دوم .

ماده سی ونهم - شرایط انتخاب بازرس :

۱) حداقل دارای مدرک کارشناسی و آشنائی نسبی با مسائل اداری ، مالی و حقوقی باشد .

۲) شاغل در سازمان ها و موسسات دیگر نباشد .

۳) مالک و ساکن در شهرک باشد .

۵- شورای نمایندگان بلوکها:

ماده چهارم - بمنظور همکاری و سهیم کردن هر چه بیشتر مالکین در اداره امور شهرک و احقاق حقوق آنان و همچنین کمک به هیئت مدیره موسسه ، در تشخیص و رفع مشکلات و نارسائیهها و کمبودهای موجود و نیز ساماندهی تعامل بیشتر مالکین ، ساکنین و مدیریت بلوکها با یکدیگر و استفاده از کلیه تخصصها و مهارتهای ساکنین ، شورایی تحت نام شورای نمایندگان بلوکها تشکیل می شود .

ماده چهل و یکم - هیئت مدیره بلوکها بعنوان نماینده حقوقی بلوکها در موسسه می باشند که بایستی یک نفر را بعنوان نماینده برای کلیه امور مربوط به بلوک به موسسه معرفی نمایند

ماده چهل و دوم - اعضای شورای نمایندگان در مجمعی تحت عنوان مجمع نمایندگان بلوکهای شهرک به تعداد ۵ نفر عضو اصلی و دو نفر عضو علی البدل برای دو سال بعنوان شورای نمایندگان انتخاب می شوند . (پیوست آئین نامه انتخاب شورای نمایندگان)

ماده چهل و سوم - وظائف شورای نمایندگان :

۱) برقراری ارتباط دائم بین نمایندگان بلوکها و هیئت مدیره و بازرسان بعنوان پل ارتباطی برای همکاری های لازم با هیئت های مزبور جهت تامین حقوق ساکنین .



۲) مشاوره در مسائل عمومی بلوکها و شهرک ، ارائه راه حل های مناسب و منطقی و پیشنهادات لازم به هیئت مدیره در خصوص بهتر شدن اداره و گردانش شهرک .

۳) همکاری با مدیرعامل در تهیه و اجرای دستورالعمل های لازم به منظور رفاه و آسایش عمومی .

ماده چهل و چهارم - شورای نمایندگان بلوکها حد اقل یکبار در ماه باید تشکیل جلسه داده تا با توجه به امکانات شهرک تصمیمات و پیشنهادات خود را برای رفع معضلات و مشکلات شهرک به هیئت مدیره ارائه نمایند .
تبصره : برای جلسات شورای نمایندگان در آئین نامه مالی حق جلسه ای متعارف بر اساس دانش و تخصص افراد تعیین خواهد شد .

ماده چهل و پنجم - گروه های تخصصی شورای نمایندگان بلوکها ، بر حسب تخصص و علاقه بمنظور تقسیم کار می توانند هر چند نفر یک گروه تخصصی را تشکیل دهند و ساکنین در صورت تمایل و داوطلب بودن می توانند بطور افتخاری عضو گروه های تخصصی شوند ، نحوه تشکیل و اداره جلسات شورا و انتخاب گروه های تخصصی بر اساس نیاز شهرک طبق آئین نامه ای انجام می شود که در شورای نمایندگان تهیه و ارکان موسسه آن را تصویب می نماید.

ماده چهل و ششم - شورای نمایندگان برابر ماده ۱۳ اساسنامه می توانند برگزاری مجمع عمومی در موعد مقرر از هیئت مدیره خواستار شود و هیئت مدیره باید حداکثر تا ۲۰ روز دعوت به مجمع درخواستی را برگزار نماید در غیر اینصورت درخواست کنندگان می توانند دعوت به مجمع را از بازرسان خواستار شوند و بازرسان مکلفند با رعایت تشریفات مندرج در اساسنامه مجمع عمومی مورد تقاضا را تا ده روز دعوت نمایند در غیر اینصورت شورای نمایندگان می توانند مستقیماً در مورد دعوت به مجمع اقدام کنند به شرط اینکه کلیه تشریفات راجع به دعوت به مجمع را رعایت و در آگهی دعوت به عدم اجابت درخواست توسط هیئت مدیره و بازرس تصریح نمایند .

فصل چهارم - حل اختلافات:

ماده چهل و هفتم - هر گونه اختلاف در زمینه اجرای مفاد این اساسنامه بین ارکان موسسه و ارگانهای اجرائی و مالکان و ساکنان وجود داشته باشد با رای داور بعنوان مرضی الطرفین حل و فصل خواهد شد .

ماده چهل و هشتم - مجمع عمومی عادی از بین مالکین یک نفر از افراد معتمد و صاحب نظر و آشنا به امور حقوقی و فنی را بعنوان داور اصلی و یک نفر را بعنوان داور علی البدل برای مدت یک سال انتخاب می نماید. انتخاب مجدد داور بلا مانع است.

ماده چهل و نهم - در صورت استعفا، فوت یا عدم استطاعت و معذوریت داور، داور علی البدل جایگزین او خواهد شد. در غیر این صورت در جلسه ارکان موسسه (هیئت مدیره ، بازرسان و شورای مدیران) تا تشکیل مجمع عمومی عادی نسبت به تعیین یک نفر داور بطور موقت اقدام خواهند نمود.

ماده پنجاهم - مدیران موسسه در هر حال مکلف به اجرای مفاد رای داور می باشند و چنانچه طرفین اختلاف از اجرای رای داور استنکاف نمایند ، هریک از طرفین می توانند مورد اختلاف را از طریق مراجع قانونی و قضائی صلاحیت دار پیگیری نمایند .

تبصره : هر نوع هزینه طرح و بررسی دعوی در مراجع صلاحیت دار بعهده طرف محکوم علیه می باشد .



فصل پنجم - امور مالی

ماده پنجاه و یکم - کلیه وجوه دریافتی از ساکنین و درآمدهای موسسه به حساب یا حساب‌هایی که بوسیله مدیر عامل و هیئت مدیره در شعبات بانک های دولتی بنام سازمان افتتاح می‌نمایند، واریز می‌شود.

ماده پنجاهم و دوم - پرداخت‌های موسسه پس از تنظیم سند هزینه از طریق صدور چک و با امضاء مدیر عامل و یکی از دو نفر عضو هیئت مدیره که به این منظور انتخاب و به بانک معرفی گردیده‌اند، و با مهر موسسه انجام می‌شود.

تبصره ۱: هزینه‌های جزئی موسسه از محل تنخواه گردان پرداخت می‌گردد مبلغ تنخواه در سال جاری ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (بیست میلیون تومان) برای هر نفر تنخواه بگیر می‌باشد و در سال های بعد با توجه به نرخ تورم سالیانه در جلسه ارکان موسسه افزایش خواهد یافت .

تبصره ۲: تنخواه بگیران نمی‌توانند از ۳ نفر تجاوز نمایند .

ماده پنجاه و سوم - کلیه اسناد و اوراق بهادار و تعهدآور موسسه اعم از چک و سفته و برات با امضای مدیر عامل و یکی از اعضای هیئت مدیره و با مهر موسسه معتبر است .

فصل ششم - هزینه‌های مشترک:

ماده پنجاه و چهارم - هزینه‌هایی که پرداخت آنها بعهده موسسه بوده و هر واحد (مسکونی ، تجاری و خدماتی) موظف به تامین آنها می‌باشند بشرح ذیل است:

الف - مالیات‌ها و عوارضی که به قسمت‌های عمومی تعلق خواهد گرفت.

ب - هزینه نگهداری و حفاظت تاسیسات عمومی، اعم از شبکه های آب و برق ، ایستگاههای گاز ، فاضلاب ها ، فضای سبز و خدمات شهری و سرویس های عمومی .

ج - هزینه تعمیر و نگهداری ساختمان های اداری موسسه و محل نگهدانی و پلیس محله .

د - هزینه نگهداری دیوارها و سقف‌های عمومی، تاسیسات محوطه (نرده‌ها و تابلوها) و کنتورهای عمومی و غیره. (غیر بلوکها)

ذ - حقوق و حق الزحمه و پاداش مدیر عامل ، ارکان موسسه و سایر کارکنان و کارگران که برای انجام امور موسسه بکار گرفته می‌شوند .

ر - هزینه‌های برق عمومی، آب، گاز، تلفن و اینترنت و خرید انشعابات آب ، برق ، گاز ، و تلفن برای کلیه مستحدثات مورد نیاز اعم از مسکونی ، تجاری ، اداری و خدماتی

ز - هزینه خرید بیمه نامه های ائینه ، مسئولیت ، بی نام ، خودرو و قسمت های عمومی و تجهیزات تخصصی موسسه .

س - کلیه هزینه های دادرسی ، استخدام وکیل ، طرح دعاوی و وجوهی که از طریق مراجع قانونی از موسسه مطالبه می‌گردد .

ط - هزینه خرید لوازم و موادی که برای اداره و حفاظت مکان‌های عمومی و پاکیزگی آنها ضرورت دارد .

ی - سایر هزینه‌هایی که بنا به تصویب مجمع عمومی و هیئت مدیره شهرک پرداخت آنها به عهده واحدها (مسکونی ، تجاری و خدماتی) است.



فصل هفتم - ذخایر و اندوخته ها

ماده پنجاه و پنجم - کلیه اماکن تجاری و غیر تجاری که در تملک و اختیار موسسه قرار می گردد و انتفاع آنها برای گردانش شهرک منظور می شود ، بدون تصویب مجمع عمومی فروش آنها مطلقاً ممنوع می باشد .

ماده پنجاه و ششم - هیئت مدیره ، حسب مصوبه مجمع عمومی ، موظف است درآمدهائی را که تحت عنوان اندوخته نوسازی حاصل می شود در ردیف مربوطه هزینه نماید .

تبصره ۱ : هیئت مدیره می تواند ۱۰ درصد از این درآمدها را از حساب جاری موسسه برداشت و در حساب ثابتی که متضمن منافع موسسه باشد بنام موسسه واریز نماید و یا به خرید اوراق بهادار دولتی معاف از مالیات اختصاص دهد .

تبصره ۲ : این حساب تا زمان مصرف که مورد آن را جلسه ارکان موسسه تعیین خواهند نمود غیر قابل برداشت است .

تبصره ۳ : هیچ مالک و ساکنی حق مطالبه مبلغ که در حساب اندوخته نوسازی می باشد را ندارد .

فصل هشتم - درآمدها :

ماده پنجاه و هفتم - هر یک واحدها (مسکونی ، تجاری و خدماتی) موظفند سهم ماهانه (شارژ و نوسازی) خود را بابت هزینه های عمومی شهرک که میزان آن پس از تصویب مجمع عمومی عادی مشخص خواهد شد حد اکثر در پایان همان ماه به حسابداری موسسه پرداخت نماید .

تبصره ۱ : نماینده بلوکها موظف است شارژ و نوسازی مصوب و دیون بلوک را جمع آوری و یکجا به حساب موسسه واریز نماید .

تبصره ۲ : به ازای تاخیر در پرداخت شارژ و نوسازی ماهیانه به تناسب مانده بدهی همان ماه ۳٪ جریمه تعلق گرفته و به بدهی مدیون اضافه می شود .

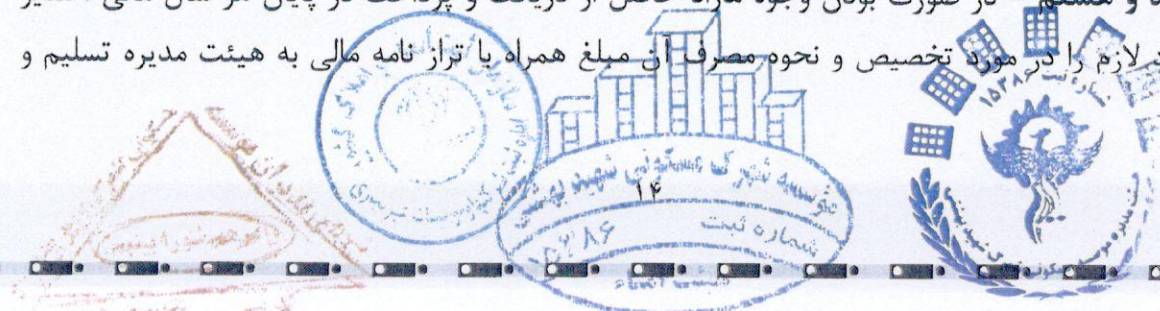
تبصره ۳ : هرگاه بدهی مدیون از ۳ ماه تجاوز نماید به استناد لایحه قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و دو تبصره به قانون تملک آپارتمانها بشرح زیر اقدام خواهد شد .

(۱) در صورتی که مالک یا ساکن از پرداخت سهم خود (شارژ و نوسازی ماهیانه) امتناع نماید اقدامات قانونی هیئت مدیره بلوک نیز برای وصول آن کافی نباشد مدیر عامل موسسه با اخذ مدارک از مدیر بلوک با ارسال اظهارنامه ای با ذکر مبلغ بدهی به نشانی ملک یا ساکن اقدام می نماید .

(۲) در صورتی که هر بلوک از تسویه حساب امتناع نماید ابتدا موضوع در جلسه شورای نمایندگان مطرح و در صورت عدم تمکین ، در رابطه با اخذ مطالبات توسط هیئت مدیره موسسه از طریق مراجع قانونی توسط مدیر عامل و یا استخدام وکیل اقدام خواهد شد .

فصل نهم - مزاد و یا کسری عملکرد

ماده پنجاه و هشتم - در صورت بودن وجوه مزاد حاصل از دریافت و پرداخت در پایان هر سال مالی ، مدیر عامل پیشنهاد لازم را در مورد تخصیص و نحوه مصرف آن مبلغ همراه با تراز نامه مالی به هیئت مدیره تسلیم و



هیئت مدیره این پیشنهاد را بعد از اظهار نظر در مجمع عمومی مطرح می‌نماید، تا طبق تصمیم و تصویب مجمع عمومی مورد استفاده قرار گیرد. در هر حال این مازاد غیر قابل استرداد می‌باشد.

ماده پنجاه و نهم - در صورتی که برای انجام هزینه ضروری و فوری (فورس ماژور) موسسه موجودی نقدی و بانکی موسسه تکافو ننماید. هیئت مدیره مجاز خواهد بود با استفاده از اعتبارات شبکه بانکی یا بوسیله استقراض کوتاه مدت از اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی، حد اکثر به مبلغ پنج میلیارد ریال کمبود نقدینگی را برطرف نماید و بلافاصله پس از جمع آوری از واحدها، نسبت به استرداد قروض اقدام نماید.

بدیهی است برای هزینه‌های بیش از پنج میلیارد ریال تصویب ارکان موسسه برای استقراض و استرداد آن ضرورت دارد.

تبصره: هیئت مدیره دریافت کننده قروض قبل از اتمام دوره خود بایستی قادر به استرداد آن باشد.

فصل دهم - سایر مقررات

ماده شصتم - انتقال هرگونه اسناد (خرید و فروش یا اجاره واحدهای مسکونی و تجاری) در شهرک منوط به ثبت اطلاعات جدید در بانک اطلاعاتی موسسه می‌باشد.

تبصره ۱: موسسه مکلف است جهت هزینه های زیر سازی، بهینه سازی و خدمات و برابر آئین نامه مالی از طرفین مبالغ تعیین شده را دریافت نماید.

تبصره ۲: ورود و خروج اثاثیه مالک یا مستاجر منوط به تأیید هیئت مدیره بلوکها و مجوز کتبی از موسسه می‌باشد.

ماده شصت و یکم - انتشار هرگونه نشریات (مکتوب یا الکترونیکی) بنام موسسه بایستی با توجه به رعایت قانون مطبوعاتی کشور انجام گیرد.

تبصره: انجام هرگونه فعالیت مطبوعاتی (مکتوب یا فضای مجازی) تحت عنوان موسسه و شهرک از طرف افراد غیر مسئول ممنوع و قابلیت پیگرد دارد.

ماده شصت و دوم - نکاتی که در این اساسنامه احیاناً تصریح نشده، تابع مقررات شهرک سازی و تملک آپارتمان و آئین نامه اجرائی آن و مقررات جاری حاکم بر کشور خواهد بود.

در موارد تناقض احتمالی در مواد این اساسنامه و منضمات آن، مقررات قانونی و مصوبه کشور حاکم خواهد بود.

ماده شصت و سوم - این اساسنامه در ۱۰ فصل ۶۳ ماده و ۳۵ تبصره در تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۴ در کمیته بازنگری اساسنامه مرکب از هیئت امنا، هیئت مدیره، بازرس، شورای نمایندگان بلوکها، داور، صاحب نظران و کارشناسان حقوقی تغییر و اصلاح و در نهایت مجمع عمومی فوق العاده در شهرک شهید بهشتی مطرح و اصلاحات آن مورد تصویب قرار گرفته است. بدیهی است هرگونه اصلاحات دیگر که بتواند منافع مالکان (ساکنان) را بیشتر تامین نماید برابر مواد این اساسنامه با تصویب مجمع عمومی فوق العاده امکان پذیر است.

اعضای شورای نمایندگان:

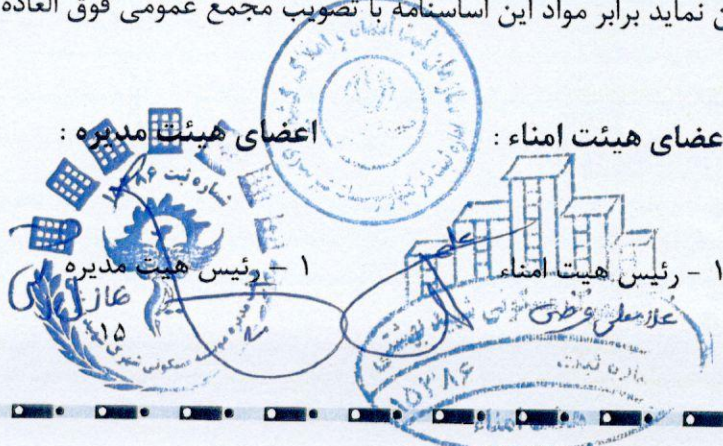
اعضای هیئت مدیره:

اعضای هیئت امنا:

۱- رئیس شورای نمایندگان

۱- رئیس هیئت مدیره

۱- رئیس هیئت امنا



۲- نائب رئیس هیئت امناء

محمد رضا کاکا
[Signature]

۲- نائب رئیس هیئت مدیره

امیر سلگن
[Signature]

۲- عضو شورای نمایندگان

[Signature]
[Red Stamp: شورای عالی مدیریت امور زاهد و شهرستانها]

۳- منشی هیئت امناء

فرح بالینی
[Signature]

۳- منشی هیئت مدیره

غلامرضا صالح کاس
[Signature]

۳- عضو شورای نمایندگان

۴- عضو شورای نمایندگان

۴- عضو هیئت مدیره

[Signature]

۴- عضو هیئت امناء

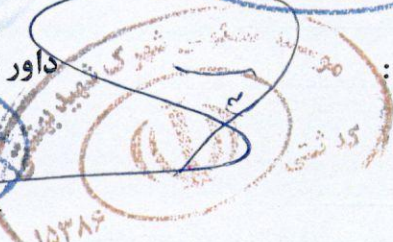
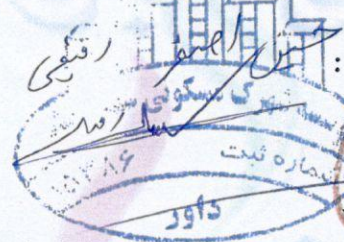
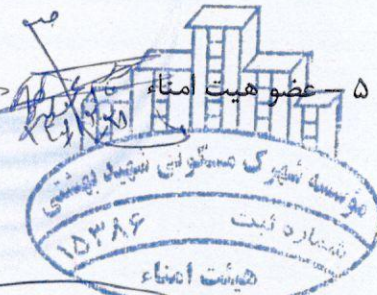
مهندس
[Signature]

۵- عضو شورای نمایندگان

۵- عضو هیئت مدیره

[Signature]

۵- عضو هیئت امناء



کارشناسان و صاحب نظران:

[Signature]

[Signature]

