

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

نمونه اساسنامه  
شرکت تعاونی مسکن.....

## فصل اول - کلیات

**ماده ۱-** نام شرکت تعاونی: شرکت تعاونی مسکن..... ونوع آن

توزیعی است که در این اساسنامه به اختصار، ((تعاونی)) نامیده می شود.

**ماده ۲-** اهداف تعاونی:

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

۲- تامین نیاز مسکن اعضا

**ماده ۳-** موضوع فعالیت:

۱- تهیه زمین مسکونی، ساختمان، خانه و آپارتمانهای مسکونی و واگذاری واحدهای مسکونی نقداً یا به اقساط به اعضا و همچنین تاسیسات 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 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 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 این 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 شهرستان (۱)..... می باشد.

تبصره- در صورت لزوم توسعه حوزه تعاونی به سایر شهرستانها یا استان، اخذ مجوز از اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان الزامی است.

**ماده ۵-** مرکز اصلی (اقامتگاه قانونی) تعاونی ..... و نشانی آن .....  
..... می باشد (۲).

تبصره- هیات مدیره می تواند در صورت موافقت اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی در حوزه عملیات تعاونی دفاتر نمایندگی ایجاد نموده و یا عندالاقضا در مورد تغییر آنها اقدام کند، در این صورت 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 وقائم به ذات ارکان تعاونی می باشد قابل تفویض به دفاتر نمایندگی نیست.  
**ماده ۶-** مدت تعاونی از تاریخ ثبت پنج 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- واحدهای در دست اجرا و مراحل پیشرفت فیزیکی آنها

۳- واحدهای 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 نقداً توسط اعضا پرداخت و مبلغ ..... ریال آن توسط (۳) ..... تامین و معادل ..... ریال نیز بصورت آورده غیر نقدی توسط اعضا/دستگاه های موضوع ماده ۱۷ قانون تقویم و به تعاونی تسلیم و مابقی در تعهد آنها می باشد.

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

تبصره- اعضا مکلفند ظرف مدتی که مجمع عمومی عادی تعیین می کند و ازدوسال تجاوز نخواهد کرد مبلغ پرداخت نشده سهام خود را تأدیه نمایند.

ماده ۹- سهام اعضاء در تامین 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 ۲۰ و ۲۱ قانون بخش تعاونی تجاوز کند.

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

ماده ۱۱- تعاونی ظرف مدت یکسال از تاریخ ثبت یا افزایش سرمایه، حسب مورد برای هر یک از اعضا به میزان سهامی که خریداری کرده اند ورقه سهام صادر و تحویل خواهد نمود.

تبصره ۱- ورقه سهام 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 هیات مدیره که دارای امضای مجاز است برسد، مادام که اوراق سهام صادر نشده تعاونی باید به اعضا گواهی نامه موقت سهم که معرف تعداد، مبلغ اسمی و مبلغ پرداخت شده است تحویل نماید.

تبصره ۲- نام و نشانی و تعداد سهم هر یک از سهامداران و موارد نقل و انتقال آن باید در دفتر سهام تعاونی به ثبت برسد. هر نقل و انتقالی که بدون رعایت تشریفات فوق بعمل آید 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 غیر دولتی که نیاز به خدمات تعاونی داشته باشند آزاد است:

الف- شرایط عمومی

۱- تابعیت جمهوری اسلام 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 (۴)

.....

.....

تبصره- احراز شرایط عضویت هر متقاضی به عهده هیات مدیره است و نباید هیچگونه تبعیض یا محدودیتی برای عضویت واجدین شرایط وجود داشته باشد مگر به سبب عدم کفایت امکانات و ظرفیت تعاونی هیات مدیره مکلف است در مواردی که متقاضیان دارای شرایط مذکور باشند و امکانات و ظرفیت تعاونی اجازه دهد درخواست عضویت آنها را قبول کند.

**ماده ۱۳-** مسئولیت مالی اعضا در تعاونی محدود به میزان سهم آنان می باشد مگر آنکه در قرارداد ترتیب دیگری شرط شده باشد.

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

**ماده ۱۴-** کلیه اعضا و سهامداران مکلفند به وظایف و مسئولیتهایی که در حدود قوانین و مقررات تعهد کرده عمل کنند.

**ماده ۱۵-** تعاونی می تواند توسط هیات مدیره طلب خود را از عضو با اخطار کتبی مطالبه نماید و در صورت وصول نشدن طلب و سپری شدن ۳۰ روز از تاریخ وصول اخطارنامه، از کل مطالبات وی از تعاونی و در صورت عدم تکافو از بهای سهام وی برداشت کند و هرگاه مبالغ مذکور کفایت نکند تعاونی برای وصول مازاد طلب خود به بدهکار مراجعه خواهد کرد.

**ماده ۱۶-** خروج عضو از تعاونی، اختیاری است و نمی توان آن را منع کرد.

تبصره- در صورتیکه خروج اختیاری عضو موجب ضرری برای تعاونی باشد وی ملزم به جبران است

**ماده ۱۷-** در صورت حدوث موجبات اخراج عضو، مطابق ماده ۱۳ قانون بخش تعاونی عمل خواهد شد.

تبصره- اشخاصی که از ابتدا فاقد شرایط عمومی یا اختصاصی عضویت تعاونی بوده اند، عضو تلقی نشده و لغو عضویت آنان مستلزم رعایت تشریفات موضوع ماده مذکور نیست.

**ماده ۱۸-** در صورت لغو عضویت به سبب فوت، استعفا، انحلال و اخراج، ارزش سهام عضو براساس ارزش روز محاسبه و پس از منظور نمودن سایر حقوق و مطالبات وی، به دیون تعاونی تبدیل می شود و پس از کسر بدهی وی به تعاونی، به او یا ورثه اش ظرف مدت سه ماه پرداخت و تسویه حساب خواهد شد.



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 موضوع ماده ۳۷ قانون بخش تعاونی است.

**ماده ۲۳-** هیات مدیره نماینده قانونی تعاونی است و می تواند مستقیماً و یا با وکالت با حق توکیل، این نمایندگی را در دادگاهها و مراجع قانونی، وسایر سازمانها اعمال کند.

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

**ماده ۲۵-** معاملات هریک از اعضای هیات مدیره و مدیرعامل 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 ۱- قرارداد واگذاری واحد مسکونی به عضوی که هیات مدیره یا مدیرعامل تعاونی است مشمول مقررات این ماده نمی باشد.

تبصره ۲- اعضای هیات مدیره می توانند با تصویب مجمع عمومی حقوق و مزایا دریافت نمایند. در صورتی که عضو هیات مدیره از محل دیگری حقوق می گیرد در تعاونی مربوط صرفاً پاداش دریافت خواهد کرد. حداقل و حداکثر حقوق و مزایای هیات مدیره و پاداش آنان و موارد استثنا به موجب آیین نامه ای است که توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی اعلام شده است.

**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 هیات مدیره حاضر در جلسه ضروری است تصمیمات هیات مدیره در دفتری به نام صورتجلسات هیات مدیره ثبت می گردد و به امضای اعضای حاضر در جلسه می رسد.

تبصره- جلسه فوق العاده هیات مدیره با دعوت کتبی رییس یا نایب رئیس هیات مدیره یا مدیرعامل و یا اکثریت اعضای هیات مدیره تشکیل می گردد.

**ماده ۲۷-** هیات مدیره مکلف است جهت مدیریت تعاونی و اجرای تصمیمات مجامع عمومی و هیات مدیره، فردی واجد شرایط سه گانه ماده ۲۱ اساسنامه را از بین اعضا یا از خارج از تعاونی، برای مدت **دو سال** به عنوان مدیرعامل تعاونی انتخاب کند که زیر نظر هیات مدیره انجام وظیفه نماید. وظایف و اختیارات و حقوق و مزایای مدیرعامل طبق آیین نامه ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد هیات مدیره به تصویب مجمع عمومی عادی خواهد رسید.

تبصره ۱- در مورد مدرک تحصیلی موضوع بند ۱ ماده ۲۱، دارابون حداقل مدرک تحصیلی لیسانس در رشته های ذکر شده برای مدیرعامل تعاونی الزامی است.

تبصره ۲- در موارد استثنا و خاص در خصوص بند ۱، ملاک عمل رای کمیسیون ماده ۵ دستورالعمل نحوه نظارت بر انتخابات تعاونیها می باشد.

تبصره ۳- انتخاب مدیرعامل برای مدت دو سال، مانع از عزل وی در اثناء مدت نخواهد بود  
۲۸۵۵۵- در صورت استعفاء، عزل، فوت، ممنوعیت قانونی و یا غیبت غیر مکرر هر یک از اعضای اصلی هیات مدیره، یکی از اعضای علی البدل به ترتیب آرای بیشتر برای بقیه مدت مقرر به جانشینی وی در جلسات هیات مدیره شرکت می نماید. غیبت غیر مکرر به مواردی 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 مدیره پیش بینی شده است اولین اقدام هیات مدیره منصوب، دعوت و برگزاری مجمع عمومی جهت انتخاب هیات مدیره خواهد بود.

۲۹۵۵۵- هیات مدیره مکلف است قبل از انقضاء مدت تصدی خود، اقدام به دعوت و برگزاری مجمع عمومی عادی با دستور انتخاب اعضای هیات مدیره مطابق مقررات آیین نامه نحوه تشکیل 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، انتخاب هیات مدیره جدید انجام نشده باشد هیات مدیره موجود تا انتخاب و قبولی هیات مدیره جدید کماکان به وظایف خود در تعاونی ادامه داده و مسئولیت اداره امور تعاونی را برعهده خواهد داشت.

۳۰۵۵۵- تحویل و تحول و انتقال مسئولیت از هیات مدیره سابق به هیات مدیره بعدی باید بلافاصله بعد از تاریخ قبولی سمت هیات مدیره و تأیید صحت انتخابات توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی صورت گیرد و کلیه اوراق و اسناد و دفاتر و حسابها و موجودیهای تعاونی به هیات مدیره جدید، تحویل و پس از ثبت 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.

۳۱۵۵۵- مراتب نقل و انتقال مسئولیت، همچنین انتقال اسناد و مدارک و اموال و وجوه تعاونی باید در صورت مجلسی منعکس و به امضای اکثریت اعضای هیات مدیره سابق و اعضای هیات مدیره جدید و بازرس/بازرسان/تعاونی برسد. صورت مجلس مذکور باید جزو اسناد تعاونی نگهداری شود.



تبصره- در صورتیکه اعضای هیات مدیره قبلی اقدام به تحویل نمایند به عنوان 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 وی نسبت به وظایف نخواهد بود.

ماده ۳۳- نخستین هیات 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.....شخصی حقیقی /.....شخصی حقوقی (۷) را که علاوه بر شرایط عمومی مقرر در قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران واجد شرایط اختصاصی ذیل باشد برای مدت یک سال مالی به عنوان بازرس / بازرسان / انتخاب میکند ، انتخاب مجدد آنها بلامانع است :  
الف) اشخاص حقیقی :

۱- دارا بودن مدرک تحصیلی کاردانی یا بالاتر در یکی از رشته های تحصیلی: مالی ، حسابداری، حقوقی و رشته های مشابه ، 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 بازرسی شرکتها

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 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 .

تبصره ۳- در موارد خاص و استثنادر خصوص بند الف، ملاک عمل رای کمیسیون ماده ۵ دستور العمل نحوه نظارت بر انتخاب تعاونیها می باشد.

**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 هر یک می توانند 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.

تبصره: حق الزحمه و پاداش بازرس/بازرسان با تصویب مجمع عمومی و تایید اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی پرداخت می گردد.

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

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

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

:

### 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 هیئت مدیره دایر بر پذیرش عضویت

۲- تصویر شناسنامه و کارت ملی

۳- تصویر فیش های واریزی

۴- فرم امتیاز بندی موضوع ماده (۵۶)

۵- تعهد نامه عضو مبنی بر رعایت قوانین و مقررات و اساسنامه تعاونی

۶- نشانی دقیق محل سکونت و کار عضو (در صورت تغییر نشانی، عضو موظف است ظرف مدت حداکثر یک هفته تغییر نشانی را کتبا به تعاونی اعلام نماید در غیر اینصورت مسئولیت خسارات ناشی از آن بر عهده خود عضو خواهد بود).

۷- تصویر مدارک مربوط به شرایط اختصاصی عضویت (مربوط به بند ب ماده ۱۲)

۸- مکاتبات فی مابین عضو و تعاونی

۹- نسخه ای از قرارداد های منعقد شده فی مابین تعاونی و عضو

۱۰- سایر مدارک مورد نیاز و مرتبط به تشخیص هیئت مدیره

**ماده ۳۹-** هیئت مدیره مکلف است برنامه تعاونی مبنی بر خرید زمین (با کاربری مسکونی)، تعداد واحدها و برنامه ساخت و ساز را به تصویب مجمع عمومی برساند

**ماده ۴۰-** هیئت 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 قانون بخش تعاون خواهد بود.

**بخش دوم: تهیه زمین، آماده سازی و ساخت**

**ماده ۴۲-** هیئت 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 تاخیر زمانی بیش از شش ماه در تأمین 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-** تأمین زمین بایستی با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با انجام تحقیقات کافی و استعلام از شهرداری، ثبت سند و سایر مراجع ذیصلاح جهت مشخص شدن نوع کاربری، وضع مالکیت و ممنوع معامله نبودن ملک یا مالک، اجازه نقل و انتقال و امکان ساخت واحدهای مسکونی در آن انجام گیرد.

**تبصره ۲-** تأمین زمین باید متناسب با تعداد اعضای متقاضی پروژه 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 در صورت وجود محدودیت هایی در حوزه عملیات تعاونی، احداث مسکن برای اعضاء در شهرهای جدید نیز بلامانع است. (ضمن رعایت ماده ۴)

**ماده ۴۳-** هیئت مدیره موظف است به منظور خرید زمین، مراتب را با آگهی مشتمل بر مکان و ابعاد و سایر مشخصات زمین مورد نظر، برآورد تعداد واحدهای مسکونی و حدود مساحت زیر بنای مجاز با تعیین مهلت حداقل ۱۵ روز اعلام و برای خرید زمین مورد نظر و تهیه نقشه ها و اخذ پروانه ساختمان از اعضای متقاضی پروژه درخواست واریز وجه به حساب تعاونی نماید.

**تبصره ۱-** در صورتی که تعاونی بنا به دلایلی از قبیل بنیه مالی مختلف اعضاء یا 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 وجوه اعضاء هر پروژه باید حسابهای جدا گانه ای افتتاح و معرفی گردد.

**تبصره ۲-** قبل از واریز وجه از سوی عضو متقاضی ، بایستی وجود ظرفیت خالی پروژه مورد نظر به تایید هیئت مدیره رسیده باشد.

**تبصره ۳-** در موارد اختلاف در تقدم اعضاء متقاضی ، تاریخ واریز وجه و ارائه تصویر فیش واریزی به تعاونی ، 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 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 و متراژ زمین

ج- کل مبلغ واریزی عضو

د- هزینه های مربوط به خرید زمین

ه- ممنوعیت نقل و انتقال گواهی

**تبصره ۱-** گواهی صادره با امضای صاحبان امضای مجاز و مهر شرکت تعاونی معتبر است

**تبصره ۲-** در صورت استعفاء یا اخراج عضو گواهی صادره با اعلام به عضو مستعفی یا اخراجی و تسویه حساب با وی و جایگزینی عضو جدید باطل خواهد شد. در صورت اعلام به عضو مستعفی یا اخراجی و عدم مراجعه وی جهت تسویه حساب در مهلت اعلام شده با وی، گواهی صادره باطل خواهد بود

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

**ماده ۴۶-** هیئت مدیره باید طی آگهی به روشی که آگهی دعوت مجامع عمومی تعاونی منتشر می شود مراتب تهیه نقشه ها ، اخذ پروانه ساخت، انتخاب و انعقاد قرارداد ساخت با پیمانکار را اعلام و سپس با اعضاء ذیحق در پروژه 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 حدودی واحد مسکونی (دارای پروانه ساختمان)- حدود مترآژ مفید واحد- حدود مترآژ پارکینگ - حدود مترآژ انباری - مشاعات- نوع مصالح مصرفی عمده (کف واحد - آشپزخانه - نمای ساختمان)

نوع کابینت (در صورت وجود در قرارداد) و سایر مشخصات اصلی.

ج- برآورد و اعلام حدود قیمت تمام شده واحد مسکونی به تفکیک واحدها

د- تعهدات تعاونی و عضو

ه- ضمانت اجرایی ناشی از عدم انجام یا تاخیر در انجام تعهدات

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

مرحله اول: بابت تجهیز کارگاه و اجرای مرحله فونداسیون

مرحله دوم: بابت اجرای مرحله اسکلت و سقف

مرحله سوم: بابت اتمام مرحله سفت کاری

مرحله چهارم: بابت اجرای مرحله نازک کاری

مرحله پنجم: بابت محوطه سازی

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

ز- روش امتیاز بندی موضوع ماده ۵۶ و تبصره ۱ آن

ح- تکلیف و تعهد تعاونی نسبت به انتقال سند به عضو

ط- نحوه اقدام در مورد قوه قهریه (فارس ماژور)

ی- روش اطلاع رسانی طرفین

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

**تبصره ۱-** برآورد سهم هزینه تمام شده هر واحد مسکونی از کل هزینه های پروژه 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 هیئت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین خواهد شد. در صورت اقدام در این خصوص به روشهای دیگر، اخذ نظر موافق و کتبی کلیه (صد در صد) اعضای پروژه مورد نظر با روش پیشنهادی هیئت مدیره الزامی است.

**تبصره ۲-** قرارداد متضمن این شرط خواهد بود که تعدیل بها و افزایش قیمت یا زمان اجرا در صورت عدم توافق اعضا، صرفاً با تایید هیئت کارشناسی رسمی دادگستری و ارائه مستندات و تصویب مجمع عمومی صورت میگیرد.

**تبصره ۳-** تامین هزینه های مربوطه 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-** هیئت مدیره مکلف است نام شرکت یا شرکتهای ذیصلاح سازنده ، 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 شده استند .

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

**تبصره ۷-** در صورتی که عضو نسبت به انعقاد قرارداد احداث با تعاونی اقدام نکند، عضو واجد شرایط دیگر جایگزین و با اعلام تعاونی جهت مراجعه به منظور تسویه حساب ، گواهی موضوع ماده ۴۴ نیز باطل خواهد شد.(مشابه تبصره ۲ ماده ۴۴)

**ماده ۴۷-** انعقاد قرارداد یا احداث واحد مسکونی برای اشخاصی که در خرید زمین مشارکت نموده اند ممنوع است . در صورتی که امکان اخذ تراکم مازاد بر تعداد اعضای ذینفع در زمین و پذیرش عضو جدید وجود داشته باشد هیئت مدیره مکلف است قبلاً موافقت کلیه اعضای ذینفع در زمین را کسب نماید. هر گونه اقدامی بر خلاف این مقررات باطل خواهد بود.

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

**ماده ۴۹-** در صورت اخراج ، استعفاء یا فسخ قرارداد عضو ، هیئت 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 اعضا فراهم نباشد ، تعاونی می تواند با موافقت کتبی اکثریت مطلق اعضای ذینفع در زمین مربوطه نسبت به واگذاری زمینهای خریداری شده(بدون استفاده از معافتهای موضوع ماده ۱۱۵ قانون شرکتهای تعاونی مصوب ۱۳۵۰) به اعضا 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 خواهد 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 منعقدہ فیما بین طرف واگذار کننده و تعاونی بایستی رعایت گردد.

۲- تعاونی مکلف است ضمن رعایت ضوابط و مقررات فنی و مسکونی بودن کاربری زمین، از حداکثر ظرفیت زمین جهت خانه دار شدن اعضاء استفاده نماید.

۳- تعاونی مکلف به پذیرش افراد واجد شرایط عضویت با توجه به حداکثر ظرفیت واحدهای مسکونی قابل احداث در زمین است.

۴- تقدم و تاخیر 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 و 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 .

: :

**ماده ۵۲** - هیئت مدیره موظف است بر اجرای پروژه های ساختمانی منطبق با پروانه ساختمانی و نقشه های مربوطه نظارت کافی را اعمال نماید . هر گونه 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** - هیئت مدیره در موارد ساخت واحدهای مسکونی ملزم به کنترل و رعایت اصول و مقررات ملی ساختمان و شهر سازی و نیز اخذ مجوز های لازم قبل از شروع و در حین عملیات و پایان آن می باشد

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

(۱) معاملات جزئی با تحقیق در باره بهای آن و اخذ فاکتور مشخص

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

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

نصاب معاملات جزئی متوسط و عمده بنا به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب اکثریت مطلق اعضای هر پروژه تعاونی تعیین می شود

:

**ماده ۵۵-** هیئت 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 امضای مجاز، عضو و بازرس تنظیم نماید.

تبصره - هیئت مدیره مکلف است بر اساس مدارک و مستندات قانونی (دفاتر مالی و تراز نامه) بر اساس تبصره ۱ ماده ۴۶ قیمت تمام شده را تعیین و به اعضاء اعلام نماید.

**ماده ۵۶-** مرغوبیت واحدها و سهم هر واحد از قیمت تمام شده کل واحدهای احداثی با توجه به طبقه، مرغوبیت بلوک، واحد و ... توسط هیئت کارشناسان رسمی عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و توسط تعاونی به اعضاء اعلام می شود و از طرف دیگر امتیاز اعضاء بر اساس مبالغ واریزی مطابق فرمول ذیل محاسبه میشود:

$$\text{امتیاز عضو} = \frac{\text{تعداد روز} \times \text{مبلغ واریزی (ریال)}}{۱/۰۰۰/۰۰۰}$$

اعضاء به ترتیب اولویت حاصله از امتیازات فوق حق انتخاب واحدهای پروژه را خواهد داشت، بدین ترتیب ابتدا اعضای که بالاترین امتیازها را بر اساس فرمول فوق کسب نموده اند نسبت به انتخاب واحد اقدام و سپس صاحبان امتیازهای بعدی (کمتر) به ترتیب به این کار اقدام می نمایند. بدیهی است هر عضو موظف به پرداخت کلیه هزینه های واحد انتخابی که بر اساس نظر هیات کارشناسی رسمی مطابق تبصره یک ماده ۴۶ در ابتدا و یا ترجیحا اواخر پروژه مشخص می شود خواهد بود.

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

تبصره ۲- انتخاب و تعیین بلوک، طبقه مربوطه و واحد ذیربط بعد از احتساب و اعلام امتیاز مکتسبه عضو و مشخص شدن هزینه هر واحد با توجه به تبصره ۱ ماده ۴۶ به ترتیب اولویت توسط اعضای پروژه بعمل می آید.

تبصره ۳- در صورت تساوی امتیاز دو یا چند نفر از اعضای تعاونی، صاحبان امضای مجاز با دعوت 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 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 در خصوص پروژه اقدام ننماید، تعاونی می تواند با تصویب هیئت 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 نافی حق اخراج عضو از تعاونی نخواهد بود.

**ماده ۵۹-** عضویت اعضاء 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 - هیئت مدیره از لغو عضویت موضوع این ماده قبل از اتمام دوره هیئت 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 اعضاء 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 هیئت مدیره یا مجمع عمومی شرکت نمی تواند ناقض حقوق اشخاص مذکور باشد.

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

:

**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-** هیئت مدیره موظف است نسخه ای از گزارشها، صورتهای مالی تا پایان دوره از قبیل تراز نامه و حسابهای عملکرد و سود زیان، پیشنهاد نحوه تقسیم سود خالص و بودجه پیشنهادی سال بعد را پس از آماده شدن حداکثر تا سی روز قبل از تاریخ تشکیل جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه برای رسیدگی به بازرس / بازرسان / تسلیم نموده و علاوه بر آن هر سه ماه

یکبارتراز 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 در صورت مشاهده نقص یا تخلف در اداره امور تعاونی می تواند گزارش و یا شکایت خود را به بازرس / بازرسان / اعلام نماید 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 اعضای مربوطه برای هر پروژه ، حساب جداگانه افتتاح نموده و برداشتها و هزینه های مربوطه را به صورت مجزا مستند سازی و تنظیم کند. هر گونه هزینه کرد از وجوه مربوط به یک پروژه در پروژه دیگر ممنوع می باشد

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

**ماده ۶۸-** افتتاح هر نوع حساب نزد بانکها و مؤسسات مالی اعتباری و سایر بنگاه های واسط پولی دارای مجوز از بانک مرکزی ، پس از تصویب هیات مدیره با امضاهای مجاز معرفی شده از طرف هیات مدیره امکان پذیر خواهد بود.

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

:

**ماده ۷۰-** هر گونه 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 معاملات) با کاربری غیر مسکونی.

۲- معامله زمین یا واحدهای مسکونی معارض یا موانع انتقال

۳- به عضویت در آوردن اشخاص فاقد شرایط

۴- هر گونه واگذاری واحدهای احداثی یا امتیاز به اشخاص غیرعضو پروژه 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 ، تجاری ، اضافه بنا ، تغییر کاربری مشاعات و پارکینگ

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

- ۷- بکارگیری وجوه اعضاء و سرمايه تعاونی و اموال و اعتبارات آن در خارج از موضوع فعالیت قانونی اساسنامه .
- ۸- عدم برگزاری مجامع عمومی در موعد مقرر.
- ۹- عدم ارائه تراز نامه و حساب سود و زیان تعاونی به مجمع عمومی مربوطه.
- ۱۰- هر گونه 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 غیر مستقیم 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 پروژه و تعاونی.
- ۱۳- هر گونه استفاده مدیران، بازرسان یا کارکنان تعاونی از اموال ، وجوه و اعتبارات تعاونی برای مقاصد شخصی.
- ۱۴- ارائه گزارش خلاف واقع به مجمع عمومی - وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و ادارات تابعه و یا سایر مراجع ذیصلاح.
- ۱۵- عدم دعوت از بازرس یا بازرسان به مجمع عمومی یا جلسات هیئت مدیره.
- ۱۶- اخلال یا ایجاد مانع در انجام وظایف بازرس و یا عدم ارائه اسناد و مدارکی که برای انجام وظایف 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 در مهلت های معین شده.
- ۱۹- دریافت حقوق و مزایا و پاداش توسط مدیران و بازرسان بدون تصویب مجمع عمومی.
- ۲۰- عدم رسیدگی بازرس به شکایت اعضای تعاونی.
- ماده ۲۱-** اعضای هیئت مدیره، مدیر عامل و بازرسان ، مشترکاً مسئول جبران هر گونه زیانی هستند که در نتیجه تخلفات آنان به شرکت یا اعضای آن وارد می شود.

:

- ماده ۲۲-** در صورت بروز اختلاف بین تعاونی و اعضای آن و یا بین تعاونی و سایر شرکتهای تعاونی با موضوع فعالیت مشابه ، موضوع اختلاف برای داوری به اتحادیه مربوط ارجاع خواهد شد و در صورت عدم حل اختلاف موضوع اختلاف توسط اتاق تعاون داوری خواهد شد. چنانچه بین تعاونی و اتحادیه ذیربط آن، اختلافی بروز نماید، موضوع اختلاف به اتاق تعاون مربوط جهت داوری ارجاع می شود. در صورت بروز اختلاف بین تعاونی و سایر تعاونی هایی که موضوع فعالیت آنها مشابه نباشد ، اتاق تعاون مرجع داوری خواهد بود.
- تبصره ۱- اتحادیه تعاونی مربوط اتحادیه ای است که تعاونی عضو آن است و یا موضوع فعالیت آن با فعالیت تعاونی طرف اختلاف ، واحد یا مشابه است.
- تبصره ۲- در مواردی که تعاونی عضو هیچ اتحادیه ای نیست و نیز در مواردی که تعاونی عضو بیش از یک اتحادیه است ، اتحادیه تعاونی مربوط اتحادیه ای است که موضوع فعالیت آن با موضوع فعالیت تعاونی بیشترین تشابه را داشته باشد

تبصره ۳- در موارد اختلاف در تعیین اتحادیه مربوطه 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، شرکتها، مؤسسات 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 هیاتمدیره به عنوان ناظر داشته باشند.

تبصره - در صورتی که هر یک از اشخاص حقوقی مذکور به عنوان سهامداران غیر عضو دارای سهم 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 شده 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 صورتی که مجمع عمومی فوق العاده تغییر بعضی از مواد اساسنامه را تصویب کند در صورت تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی (از جهت انطباق با قانون بخش تعاونی) معتبر خواهد بود.

**ماده ۷۶-** کلیه اموالی که از منابع عمومی دولتی و بانکها در اختیار تعاونی قرار گرفته با انحلال آن باید مسترد شود.

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

**ماده ۷۸-** در صورت درخواست عضو یا نماینده وی ، هیئت 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 مورخ ..... به تصویب رسید و آنچه در آن پیش بینی نشده تابع قانون بخش تعاون اقتصاد جمهوری اسلامی و قانون شرکتهای تعاونی سال ۱۳۵۰ (در مواردی که به قوت خود باقی است) آئین نامه ها و دستورالعمل های قانونی و قراردادهای منعقد شده بین شرکت تعاونی و اعضا و یا مؤسسات طرف قرارداد می باشد.

**امضای هیئت رئیسه مجمع**

## ((راهنمای تکمیل اساسنامه))

- (۱)- در جای خالی محدوده جغرافیایی فعالیت تعاونی مانند روستا، شهر، شهرستان، استان نوشته شود.
- (۲)- شهر و یا روستایی که اداره امور تعاونی در آن مستقر است بعنوان مرکز اصلی تعاونی باید نوشته شود، نشانی دفتر مرکزی (مرکز اداره امور تعاونی) نیز بعنوان نشانی مرکز اصلی درج شود.
- (۳)- دستگاه های موضوع ماده ۱۷ قانون بخش تعاونی و یا اشخاص موضوع تبصره ۳ ماده ۳ اساسنامه (در صورت مشارکت) نوشته شود.
- (۴)- تعاونی بایستی دارای شرایط اختصاصی عضویت باشد و این شرایط بصورت دقیق و مشخص تعیین شود مانند کارکنان ایثارگر آموزش و پرورش منطقه دو شهرستان کرج یا کارگران کارخانه سیمان آبیگ و ....
- (۵)- مطابق ماده ۷ آیین نامه نحوه تشکیل مجامع عمومی طریق دعوت مجمع عمومی باید به صورت قطعی در اساسنامه مشخص گردد و تعاونی نمی تواند مخیر در روش های مختلف باشد.
- (۶)- تعداد اعضای اصلی هیئت مدیره ۳ یا ۵ یا ۷ نفر بوده و تا یک سوم اعضای اصلی اعضای علی البدل خواهند بود.
- (۷)- بازرس یا بازرسان تعاونی می تواند (با رعایت تبصره یک این ماده) شخص حقیقی یا حقوقی یا ترکیبی از هر دو باشد.