

به نام خداوند بخشنده مهربان

اساسنامه انجمن مالکان شهرک ساحلی ایزد شهر

ماده ۱- مقدمه :

با رعایت قوانین جاری اعم از قانون مدنی، قانون تجارت، دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور و نحوه صدور پروانه تاسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن، قانون تملک آپارتمانها و همچنین با رعایت سایر قوانین مربوطه، جهت تصمیم گیری در خصوص نحوه اداره کلیه امور شهرک ساحلی ایزد شهر و همچنین نحوه تشخیص و وصول هزینه های مشترک مربوط به حفظ و نگهداری اعیانات و کلیه تاسیسات اعم از زیربنایی و روبنایی و اختصاصی و اشتراکی آن، حفظ کلیه حقوق مادی و معنوی مالکین و پیگیری حقوق قانونی شهرک، اساسنامه انجمن مالکین شهرک ساحلی ایزد شهر که منبع به اختصار انجمن نامیده میشود تنظیم و ارائه می گردد.

فصل اول کلیات

ماده ۲- نام انجمن:

نام انجمن "انجمن مالکان شهرک ساحلی ایزد شهر" است که در این اساسنامه انجمن نامیده میشود و غیر انتفاعی است.

ماده ۳- موضوع انجمن :

تامین اسایش و آرامش و پیشبرد برنامه های اجتماعی، عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، رفاهی و تفریحی اعضای انجمن، حفظ و حراست از اموال اعضای انجمن در محدوده شهرک ساحلی ایزد شهر و حفظ و حراست و توسعه و نگاهداری و تعمیرات اموال عمومی شهرک از قبیل تاسیسات عمومی، رفاهی، شبکه آبرسانی، روشنایی، سیستم فاضلاب، مراکز ورزشی، فضاهای سبز، کاشت و نگهداری از اشجار، حفظ حقوق مادی و معنوی کلیه اعضای انجمن و شهرک، ایجاد سیستم های مکانیزه و غیر مکانیزه جهت اداره امور مجتمع شامل سیستم های مالی و حفظ و نگهداری اطلاعات مربوط به ویلاها و آپارتمانها و مالکین آنها و تدوین و تنظیم مقررات و ابین نامه های ذیربط با شرایط و الزامات مورد نیاز برای سکونت در محدوده مجتمع و تنظیم روابط ساکنین و حفظ نظافت محیط شهرک از طریق جمع اوری و انتقال و امحاء زباله به منظور جلوگیری از هرگونه آلودگی زیست محیطی، حفظ و نگهداری منطقه ساحلی دریا، نظارت بر اجرای ساخت و ساز و تعمیرات موردی در شهرک و هماهنگی لازم به منظور حفظ زیبایی شهرک، جلوگیری از اقدامات غیر قانونی افراد حقیقی و حقوقی در شهرک، نظارت بر عملکرد پیمانکاران و عوامل اجرایی شهرک به منظور حفظ حقوق اعضای انجمن (مالکین) .

ماده ۴- مدت انجمن

از تاریخ تاسیس به مدت نامحدود میباشد.

ماده ۵- مرکز اصلی انجمن

استان مازندران - کیلومتر ۱۲ جاده محمود اباد به سمت نور - ایزدشهر - شهرک ساحلی ایزدشهر

تبصره ۱- دفتر اصلی انجمن در شهرک ساحلی ایزد شهر میباشد.

تبصره ۲: هیئت مدیره در صورت نیاز مجاز به ایجاد دفتری در محدوده تهران نیز میباشد.

ماده ۶- اعضای انجمن :

کلیه اشخاصی که در شهرک ساحلی ایزد شهر دارای ویلا آپارتمان یا زمین یا هرگونه املاک و مستغلات باشند عضو انجمن بوده و متعهد به رعایت کلیه مقررات داخلی علی الخصوص اساسنامه انجمن و ابین نامه ها خواهند بود. اعضای انجمن ضمن برخورداری از خدمات عمومی و رفاهی و عمرانی شهرک نسبت به تامین کلیه هزینه های جاری علی الخصوص پرداخت حق شارژ سالیانه سهم و موظف می باشند.

تبصره ۳: اشخاص حقیقی و حقوقی جدید که در شهرک ساحلی ایزد شهر اقدام به خرید هرگونه املاک و مستغلات نمایند مبلغی که رقم آن مساوی یکسال حق شارژ به نرخ تاریخ سند میباشد را تحت عنوان حق عضویت به انجمن پرداخت خواهند نمود.

تبصره ۴: عدم پرداخت حق عضویت رافع مسئولیت مالک جدید به موجب قوانین و این اساسنامه نخواهد بود لیکن مالکین و ساکنین جدید بدون پرداخت حق عضویت حق حضور در مجامع را ندارد.

ماده ۷- نقل و انتقال و مالکیت و تغییر در عضویت انجمن:

شرط لازم برای عضویت در انجمن مالکیت حداقل بخشی از یکی از املاک یا مستغلات شهرک ساحلی ایزد شهر میباشد لذا هر یک از مالکین به محض فروش و یا واگذاری ملک خود از عضویت انجمن خارج میشوند و مالک جدید پس از پرداخت حق عضویت به عنوان عضو جدیدی انجمن شناخته خواهد شد.

تبصره ۵: تملک ملک بخودی خود مستلزم پذیرفتن این اساسنامه، به رسمیت شناختن هیئت مدیره و تصمیمات ایشان و تصمیمات مجامع عمومی و ابیین نامه های تصویب شده شهرک میباشد.

تبصره ۶: کلیه نقل و انتقالات باید در دفتر نقل و انتقالات شهرک ساحلی ایزد شهر ثبت و مالک قبلی باید با انجمن تسویه حساب نماید در غیر اینصورت مالک جدید متعهد تسویه تعهدات معوق ملک مذکور خواهد بود.

ماده ۸- مسئولیت اعضاء انجمن: مسئولیت اعضاء انجمن، محدود به مالکیت مکانی آنان در شهرک می باشد.

فصل دوم – ارکان انجمن

انجمن دارای ارکان ذیل میباشد :

الف) مجامع عمومی

ب) هیئت مدیره

ج) بازرسان

الف – مجامع عمومی:

مقررات مشترک بین مجامع عمومی

ماده ۹- مجامع عمومی انجمن از اجتماع اعضاء انجمن تشکیل میشود . مقررات مربوط به نحوه دعوت، حضور عده لازم جهت تشکیل و رسمیت مجامع و همچنین آراء لازم جهت اتخاذ تصمیمات به موجب مفاد این اساسنامه میباشد.

ماده ۱۰- دعوت از مجامع عمومی اعم از عادی یا فوق العاده، (بر طبق قوانین تجارت) بنا به دعوت هیئت مدیره توسط رئیس هیئت مدیره و یا نایب رئیس هیئت مدیره انجام میگردد و بازرسین هم میتوانند طبق ماده ۲۳ این اساسنامه، مجمع عمومی عادی را دعوت نمایند. علاوه بر این یک پنجم (۱/۵) اعضاء انجمن میتوانند کتبا با ذکر دلیل و اعلان دستور جلسه، تشکیل مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده و یا مجمع عمومی فوق العاده را از هیئت مدیره خواستار شوند که در اینصورت هیئت مدیره موظف است مجامع مورد درخواست را ظرف مدت یکماه از تاریخ وصول تقاضانامه کتبی دعوت نماید. در غیر اینصورت درخواست کنندگان میتوانند دعوت مجامع مذکور را از بازرس اصلی انجمن خواستار شوند و بازرس مکلف خواهد بود که با رعایت تشریفات مقرر و با اشاره به عدم اجابت درخواست مالکان توسط هیئت مدیره، مجامع مورد تقاضا را حداکثر تا بیست روز از تاریخ وصول تقاضا دعوت نمایند. به

شرط آنکه کلیه تشریفات مربوطه را رعایت نموده و در آگهی دعوت به عدم اجابت درخواست مالکین توسط هیئت مدیره و بازرس اشاره نمایند، در غیر اینصورت وفق قانون تجارت عمل خواهد شد.

ماده ۱۱- تصمیمات متخذه در مجامع عمومی برای کلیه اعضای انجمن اعم از حاضر و غایب نافذ و معتبر است. تصمیمات مذکور ظرف یک ماه بصورت مقتضی به اطلاع اعضای انجمن غایب در مجامع خواهد رسید.

ماده ۱۲- شرایط لازم برای داشتن حق حضور و رای در مجامع عمومی:

در مجامع عمومی، اعضای انجمن (مالکین) اعم از حقیقی یا حقوقی و یا نمایندگان قانونی آنان حضور خواهد یافت. هر عضو انجمن صرفنظر از تعداد املاک، فقط دارای یک رای می باشد.

تبصره ۷: مالکینی که حداکثر معادل یکسال از بابت هزینه شارژ خدمات، بدهی داشته باشند حق حضور در مجامع را بدون حق رای دارند.

تبصره ۸: هر مالکی ملک خود را به دیگری انتقال دهد، مالک بعدی در صورتی حق حضور و رای در مجامع را دارد که قبل از تشکیل این مجامع، مفاد مواد ۶ و ۷ این اساسنامه و تبصره های مربوطه در خصوص پرداخت حق عضویت و ثبت نقل و انتقال را در دفتر نقل و انتقالات انجمن را رعایت نموده باشد.

تبصره ۹: در صورت تعدد مالکین یک واحد، تمام آنها یک عضو تلقی می شوند و یکی از مالکین با معرفی توسط سایر شرکاء نماینده سایرین محسوب و حق رای دارد اما تنها مالکینی می تواند کاندیدای هیئت مدیره یا بازرسین شوند که دارای حداقل سه دانگ مالکیت باشد.

تبصره ۱۰: در صورتی که شرکا از اعضای درجه اول یک خانواده باشند با معرفی نامه توسط بقیه شرکا میتوانند کاندیدای هیئت مدیره و بازرسین شوند.

ماده ۱۳- صاحبان ملک که طبق ماده ۱۲ این اساسنامه در مجامع عمومی حق رای دارند می توانند صرفاً برای حضور در مجامع و دادن رای، وکیل انتخاب کنند.

تبصره ۱۱: بجای صغار، ولی یا وصی یا قیم و به جای محجورین، قیم آنها در مجامع عمومی شرکت خواهد کرد.

تبصره ۱۲: شخصیت‌های حقوقی نماینده خود را قبل از برگزاری مجمع کتبا به انجمن معرفی خواهند نمود.

تبصره ۱۳: وکالت نامه رسمی از مالکین زمانی پذیرفته می شود که با تصریح حق حضور و رای در مجامع انجمن مالکان شهرک ساحلی ایزد شهر در دفتر خانه اسناد رسمی تنظیم شده باشد.

تبصره ۱۴: هر وکیل تنها وکالت یک عضو انجمن را می تواند عهده دار باشد.

تبصره ۱۵: وکالت منسوبین درجه یک (پدر، مادر، فرزند و همسر) که بصورت برگه عادی تنظیم شده باشد، قابل پذیرش است.

تبصره ۱۶: پرسنل انجمن اعم از کارمند و مدیر و نگهبان و... و پیمانکاران ساختمانی و یا صاحبان مشاغل و ارائه کنندگان هرگونه خدمات در شهرک ساحلی ایزد شهر حق حضور در مجامع حتی به نمایندگان یا وکالت رسمی از طرف مالکین را ندارند. هیئت مدیره و هیئت رئیسه مجامع ملزم به نظارت بر اجرای دقیق و صحیح تبصره های فوق می باشند.

ماده ۱۴- دعوت مجامع عمومی: دعوت از کلیه مجامع عمومی از طریق انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشاری که آگهی های مربوط به انجمن در آن نشر صورت می پذیرد. همچنین نصب اطلاعیه در شهرک و اطلاع رسانی از طریق سایت انجمن نیز امکان پذیر است و هیئت مدیره می تواند عندالزوم با ارسال نامه یا پیامک و پست الکترونیکی و یا انتشار در سایت الکترونیکی انجمن نیز اطلاع رسانی نمایند.

تبصره ۱۷: در صورت عدم حصول اکثریت در مجمع نوبت اول و تجدید جلسه به نوبت دوم، فاصله دو جلسه نباید بیش از چهل روز باشد.

ماده ۱۵- دستور جلسات مجمع عمومی:

چنانچه مجمع عمومی به وسیله هریک از دو رکن انجمن (هیئت مدیره، یا بازرس) دعوت به تشکیل گردد، دستور جلسه می بایستی بصورت صریح توسط مقام دعوت کننده در آگهی دعوت ذکر گردد.

تبصره ۱۸: مطالبی که در دستور جلسه پیش بینی نشده باشد، در مجمع عمومی قابل طرح نمی باشد.

تبصره ۱۹: در صورتی که درخواست دعوت مجمع توسط یک پنجم از اعضای انجمن صورت گرفته باشد دستور جلسه، توسط این گروه تعیین و توسط هیئت مدیره یا بازرسین به اطلاع اعضای انجمن خواهد رسید.

ماده ۱۶- فاصله بین دعوت و انعقاد جلسات: فاصله بین دعوت و انعقاد جلسات هریک از مجمع عمومی عادی یا فوق العاده حداقل ده روز و حداکثر چهل روز خواهد بود.

ماده ۱۷- هیئت رئیسه مجمع: کلیه مجمع عمومی بوسیله هیئت رئیسه ای مرکب از رئیس هیئت مدیره یا نایب رئیس هیئت مدیره و همچنین دو نفر ناظر و یک نفر منشی که با اخذ رای از میان حاضران انتخاب خواهند شد، اداره میگردد.

تبصره ۲۰: در غیاب رئیس هیئت مدیره و نایب رئیس هیئت مدیره، یک نفر از حاضرین به انتخاب اکثریت، ریاست جلسه را عهده دار خواهد بود.

تبصره ۲۱: مجامعی که انتخاب مدیران انجمن را بعهده دارند به ریاست یک نفر از حاضرین به انتخاب اکثریت اداره خواهد شد بدیهی است چنانچه رئیس هیئت مدیره کاندیدای عضویت در یکی از ارکان انجمن نباشد شخصاً ریاست اینگونه مجمع را نیز عهده دار خواهد بود.

تبصره ۲۲: اعضای هیئت رئیسه مجمع مجاز به کاندید شدن در انتخابات هیئت مدیره و یا بازرسان نمی باشند.

ماده ۱۸- صورت اسامی حاضرین در جلسه: از حاضرین در مجمع لیستی تهیه خواهد شد که در آن اطلاعات، هویت کامل، شماره تلفن، شماره ملک، احراز مالکیت و یا نمایندگی هریک از حاضرین قید و به امضاء آنان خواهد رسید. این لیست پس از تصدیق هیئت رئیسه مجمع دارای اعتبار خواهد بود.

ماده ۱۹- اخذ رای در مجمع: در مجمع عمومی اخذ رای بطور علنی انجام می پذیرد. مگر انتخاب اعضاء هیئت مدیره و بازرسین که با ورقه کتبی صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲۳: مجمع می تواند با اکثریت آراء در هر موردی که صلاح بداند مقرر نماید که رای بصورت کتبی اخذ گردد.

تبصره ۲۴: جهت بالا بردن میزان مشارکت مالکین در تصمیم گیریها، هیئت مدیره میتواند در صورت امکان با رعایت قوانین و با اخذ مجوز مربوطه از اداره ثبت شرکتها با استفاده دانش روز نسبت به ایجاد زیر ساخت لازم برای برگزاری مجمع بصورت مجازی و غیر حضوری و الکترونیک و اخذ امضای دیجیتال اعضاء انجمن اقدام نماید. در اینصورت تشکیل جلسات مذکور همانند حضور فیزیکی اعضا بوده و مصوبات آن مورد تأیید حاضرین و غایبین خواهد بود.

ماده ۲۰- اعلام تنفس در مجمع: هیئت رئیسه می تواند با رعایت ماده ۱۰۴ قانون تجارت و تصویب مجمع اعلام تنفس نماید. مدت تنفس حداکثر ۱۴ روز میباشد.

شرح ماده ۱۰۴ قانون تجارت: هرگاه در مجمع عمومی تمام موضوعات مندرج در دستور مجمع مورد اخذ تصمیم واقع نشود هیئت رئیسه مجمع با تصویب مجمع می تواند اعلام تنفس نموده و تاریخ جلسه بعد را که نباید دیرتر از دو هفته باشد تعیین کند. تمدید جلسه محتاج به دعوت و آگهی مجدد نیست و در جلسات بعد مجمع با همان حد نصاب جلسه اول رسمیت خواهد داشت.

ماده ۲۱- صورت جلسات مجامع: از تصمیمات مجامع عمومی صورت جلسه ای توسط منشی جلسه تحریر و تنظیم و به امضاء هیئت رئیسه مجمع خواهد رسید. همچنین رعایت ماده ۱۰۶ قانون و تجارت در خصوص ارسال یک نسخه از صورت جلسه تصمیمات موضوع آن ماده به مرجع ثبت شرکت ها برای ثبت الزامی می باشد.

تبصره ۲۵: رئیس جلسه موظف است رونوشتی از صورت جلسه مجمع را حداکثر ظرف ۱۰ روز از تاریخ جلسه به هیئت مدیره ابلاغ نماید.

ماده ۲۲- اثر تصمیمات: کلیه تصمیمات مجامع عمومی اعم از عادی و یافوق العاده که بر اساس مقررات قانونی و ضوابط اساسنامه انجمن اخذ گردیده است. برای کلیه مالکین و اعضای انجمن اعم از حاضرین در جلسه و یا غایبین، لازم الجرا و الزام آور خواهد بود.

ماده ۲۳- مجمع عمومی عادی: مجمع عمومی عادی سالیانه انجمن باید ظرف مدت چهار ماه از تاریخ انقضا سال مالی برای رسیدگی به ترازنامه و حساب سود و زیان سال مالی قبل و صورت دارایی و مطالبات و دیون انجمن و صورت حساب دوره عملکرد سالیانه انجمن و رسیدگی به گزارش مدیران و بازرس و سایر امور مربوط به حساب های سال مالی تشکیل شود.

تبصره ۲۶: در صورت عدم دعوت مجمع عمومی عادی سالیانه توسط هیئت مدیره در موعد مقرر، بازرس می بایستی پس از اعلام کتبی به هیئت مدیره راسا به دعوت مجمع عمومی عادی سالیانه اقدام نماید.

ماده ۲۴- حد نصاب رسمیت مجمع عمومی عادی: مجمع عمومی عادی با حضور نصف بعلاوه یک نفر از اعضای انجمن، رسمیت خواهد یافت در صورت عدم برخورداری از حد نصاب در نوبت اول، نوبت بعدی با حضور هر تعداد (حداقل دو برابر اعضای هیئت مدیره و بازرسین) بر اساس قانون تجارت رسمیت خواهد یافت.

ماده ۲۵-تصمیمات در مجامع عمومی عادی: در مجامع عمومی عادی تصمیمات همواره با اکثریت نصف بعلاوه یک آرای حاضرین در جلسه مورد تصویب قرار خواهد گرفت و لازم الاجراست.

ماده ۲۶- اختیارات مجامع عمومی عادی:

الف) مجمع عمومی عادی میتواند نسبت به کلیه امور انجمن به جز آنچه در صلاحیت مجمع عمومی فوق العاده است تصمیم بگیرد
ب) استماع گزارش هیئت مدیره راجع به امور شهرک و انجمن و عملکرد سالیانه

ج) رسیدگی به ترازنامه و حساب سود و زیان سال مالی و صورت دارایی و مطالبات و دیون انجمن و صورت حساب دوره عملکرد سالیانه .

ب) استماع گزارش بازرس و اظهار نظر ایشان در خصوص وضعیت ترازنامه و حسابهای تقدیمی هیئت مدیره، تصویب و یا رد صورتهای مالی

ه) عزل و نصب و انتخاب هیئت مدیره، بازرسین و هیئت داور

و) تصویب بودجه جاری سالیانه و همچنین تصویب طرحهای عمرانی و بودجه تفکیکی مربوط به آنها و همچنین تصویب چارت سازمانی انجمن.

تبصره ۲۷: هیئت مدیره موظف است جهت کلیه امور عمرانی نسبت به انجام کارشناسی و تدوین طرح تفصیلی شامل جزئیات اجرایی به همراه پیش بینی هزینه مورد نیاز اقدام نماید. اختیار اقدام جهت طرحهای عمرانی که هزینه اجرای آنها حداکثر ۵٪ جمع کل درآمد آخرین سال مالی انجمن اعم از شارژ... و غیره باشد با هیئت مدیره است. در خصوص طرحهای عمرانی که هزینه آنها بین ۵ تا ۱۰ درصد کل درآمد مذکور باشد در جلسه که در آن کل اعضای هیئت مدیره دعوت میگردند با حضور اکثریت اعضا هر گروه اخذ تصمیم خواهد شد.

اجرای طرح‌های عمده عمرانی شامل طرح‌هایی که هزینه اجرای آن بیش از ۱۰ درصد درآمد فوق باشد بدون اخذ مصوبه مجمع عمومی مالکان مجاز نمیباشد.

(ز) تعیین روزنامه کثیرالانتشار جهت نشر آگهی های مربوط به انجمن

(ح) تصویب نرخ هزینه های مشترک شارژبنا به پیشنهاد هیئت مدیره.

(ت) اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور کلان انجمن و ویلاها و آپارتمان ها و تاسیسات و متعلقات.

(ی) اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای هیئت مدیره و اعضای انجمن و توصیه هایی که برای گردش صحیح امور لازم می بیند.

ماده ۲۷- حد نصاب مجامع عمومی فوق العاده:

مجمع عمومی فوق العاده با حضور نصف بعلاوه یک نفر از اعضای انجمن رسمیت می یابد. اگر در اولین دعوت این حد نصاب حاصل نشود مجمع برای بار دوم با حضور هر تعداد از اعضای انجمن (حداقل دو برابر اعضای هیئت مدیره و بازرسین) رسمیت می یابد.

ماده ۲۸- تصمیمات در مجمع عمومی فوق العاده:

در مجمع عمومی فوق العاده تصمیمات همواره با اکثریت دو سوم آرای حاضر در جلسه معتبر خواهد بود.

ماده ۲۹- اختیارات مجمع عمومی فوق العاده: هرگونه تغییر در موارد اساسنامه با تصمیم درخصوص انحلال انجمن منحصرا در صلاحیت مجمع عمومی فوق العاده میباشد.

ماده ۳۰- شرایط عضویت در هیئت مدیره: کسانی میتوانند به عضویت هیئت مدیره درآیند که علاوه بر برخورداری از شرایط مطرح در قانون دارای شرایط زیر نیز باشد:

- خود و یا یکی از اعضای درجه یک خانواده به مدت حداقل ۵ سال سابقه مالکیت در شهرک ایزد شهر را داشته باشند.
- دارا بودن حداقل سه دانگ مالکیت قطعی یکی از املاک شهرک ایزد شهر (اعضای درجه اول و وکالت از مالک)
- دارا بودن حداقل مدرک تحصیلی دیپلم
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه و عدم اعتیاد
- دارای حداقل ده سال سابقه مدیریتی موثر و قابل اثبات باشد. منظور از سابقه مدیریتی، مدیریت شرکتها، نهادها یا سازمانها اعم از دولتی یا خصوصی میباشد.

تبصره ۲۸: کاندیدها از زمان نشر آگهی برگزاری مجمع عمومی و حداکثر تا ۱۰ روز قبل از تاریخ مجمع عمومی نوبت اول میبایستی فتوکپی مدارک مربوط به بندهای فوق را جهت درج در سایت انجمن جهت اطلاع عموم اهالی شهرک تحویل دفتر انجمن در قبال اخذ رسید نمایند. دفتر هیئت مدیره مسئول اجرای این بند میباشد.

تبصره ۲۹: دبیر هیئت مدیره میبایست بلافاصله مدارک مذکور در تبصره فوق را تحویل گرفته و در سایت انجمن قرار دهد. چنانچه دبیر از تحویل گرفتن مدارک اشخاص خودداری نموده و یا این مدارک را در سایت درج ننماید ذینفع میتواند بلافاصله به جرم ممانعت از حق ایشان به هیئت داورى طرح شکایت نماید.

تبصره ۳۰: دبیر هیئت مدیره پرونده ای از مدارک کلیه کاندیدها تشکیل داده و در جلسه مجمع تسلیم رییس جلسه مینماید. بررسی مطابقت شرایط کاندیدهای عضویت در هیئت مدیره با اساسنامه فقط توسط هیئت رییس جلسه مجمعی که انتخاب مدیران را در دستور کار دارد انجام خواهد شد و هیئت مدیره حق دخالت در این امر را ندارد.

تبصره ۳۱: کارکنان انجمن حتی در صورت احراز شرایط فوق الذکر حق عضویت در هیئت مدیره یا بازرسین انجمن را ندارند مگر پس از گذشت شش ماه از استعفاء دائم از سمت خود.

تبصره ۳۲: از آنجائیکه هیئت مدیره انجمن مالکین، مستقیمان، عهده دار دریافت شارژ از مالکین میباشد، کلیه افرادی که در هر دوره زمانی جزء اعضای هیئت مدیره بوده و تاکنون حسابها و مستندات تراز مالی دوره تصدی خود که قابل قبول بازرس انجمن باشد

ارائه ننموده اند تا زمان ارائه حسابهای دوره مدیریت خود و اخذ تاییدیه از مجمع عمومی، از عضویت در هیئت مدیره و بازرس انجمن محروم میباشند.

تبصره ۳۳: هیئت مدیره وقت مسئول دریافت گزارشات و صورتحسابهای مالی اعضاء هیئت مدیره های سابق انجمن (چنانچه مشمول تبصره ۲۹ فوق باشد) میباشد و به محض دریافت موظف است صورتحسابهای مذکور را به همراه گزارشی جهت اظهار نظر تقدیم بازرس وقت انجمن و ... اولین مجمع عمومی نماید.

تبصره ۳۴: چنانچه حسابهای مربوط به دوره مالی عملکرد هیئت مدیره ای توسط مجمع عمومی عادی مردود اعلام گردد، اعضای آن هیئت مدیره از عضویت در هیئت مدیره و بازرسین محروم میباشند.

تبصره ۳۵: هر مالک میتواند کاندیدای عضویت در یکی از ارکان سازمان باشد

تبصره ۳۶: فقط افرادی میتوانند بعنوان عضو هیئت مدیره در مجمع عمومی عادی کاندید و انتخاب شوند که شخصا در مجمع حضور داشته باشند.

ماده ۳۱- اقدامات خلاف قانون و مقررات اساسنامه، اقدامات فردی و بطور کلی هر اقدام و عملی که خلاف مصالح انجمن و مغایر حیثیت انجمن یا هریک از ارکان انجمن باشد پس از بررسی و تصویب در هیئت مدیره و سپس در هیئت داورى موجب عزل عضو متخلف خواهد شد. بدیهی است عضو معزول هرگز حق کاندیداتوری و انتخاب شدن مجدد در هیئت مدیره و هیئت امانا و بازرس انجمن را نخواهد داشت.

ماده ۳۲- در صورت فوت، استعفاء، عزل و یا هر دلیل دیگری بدون عذر موجه هریک از اعضای هیئت مدیره در سه جلسه ممتد یا پنج جلسه منقطع در طول دوره عضویت خود در جلسات هیئت مدیره شرکت ننماید، سایر اعضاء هیئت مدیره صورجلسه ای تنظیم خواهند کرد که موید عدم حضور عضو غایب باشد و عضو غایب مستعفی تلقی میگردد. رییس هیئت مدیره ضمن اعلام موضوع به هیئت داورى از عضو علی البدل که به ترتیب انتخاب در مجمع رای بیشتری داشته باشد جهت شرکت در مابقی جلسات هیئت مدیره به عنوان عضو اصلی دعوت به عمل می آورد. همچنین در صورتیکه بیش از سه نفر از اعضای اصلی به هر علتی از هیئت مدیره خارج شوند، هیئت مدیره موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه برای تکمیل اعضای اصلی و علی البدل اقدام به تشکیل مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده نماید.

ماده ۳۳- در صورت دعوت رییس هیئت مدیره، اعضاء علی البدل هیئت مدیره و بازرسین انجمن می توانند به عنوان مطلع و بدون داشتن حق رای در جلسات هیئت مدیره شرکت نمایند.

ماده ۳۴- خدمات هیئت مدیره، بازرسین و هیئت داورى انجمن مطلقا بلاعوض و افتخاری میباشد و مستحق دریافت هیچگونه وجهی از هیچ بابت نمیباشد. به جز هزینه هایی که به ایشان تحمیل شده باشد که با ارائه مستنداتی که به تایید هیئت مدیره برسد قابل وصول خواهد بود.

ماده ۳۵- هیچ یک از اعضای هیئت مدیره، بازرسین، مدیر عامل و کارکنان حق پذیرش تعهد و عقد قرار داد و همچنین حق انجام هیچگونه معامله ای با انجمن را مادامی که متصدی سمت های مذکور میباشند ندارند.

ماده ۳۶- اعضاء هیئت مدیره ۷ نفر اصلی و دو نفر علی البدل خواهند بود که در اولین جلسه از بین خود یک نفر رییس و یک نفر نائب رییس و یک نفر خزانه دار و یک نفر دبیر را انتخاب میکنند در هر زمان حق تغییر آنها را دارد.

وظایف رییس هیئت مدیره:

۱. دعوت و تشکیل و اداره جلسات هیئت مدیره
۲. دعوت و اداره جلسات مجمع عمومی انجمن طبق اساسنامه
۳. نظارت بر عملکرد مدیر عامل و کارکنان و ارائه گزارش به هیئت مدیره

وظایف نایب رییس هیئت مدیره:

چنانچه رییس هیئت مدیره به هر یک از دلایل مذکور در ماده ۳۲ اساسنامه نتواند وظایف خود را به انجام برساند یا به مدت بیش از یکماه از تشکیل جلسه هیئت مدیره خودداری نماید، نایب رییس راسا به دعوت از کلیه اعضاء هیئت مدیره اقدام و تشکیل جلسه خواهد داد.

وظایف خزانه دار: خزانه دار موظف به انجام موارد زیر میباشد

الف) ایجاد نظامات مالی و پرداخت ها طبق مصوبه هیئت مدیره

ب) اخذ گزارشهای کامل مالی از کارکنان قسمت حسابداری و مالی

ج) تهیه و تنظیم گزارشات مالی و موجودی صندوق و تطبیق اوضاع مالی و موارد پیش بینی شده و ارائه گزارش به هیئت مدیره

وظایف دبیر:

الف) تحریر و ثبت و نگهداری صورتجلسات هیئت مدیره

ب) ابلاغ کتبی مصوبات هیئت مدیره به مدیرعامل بلافاصله بعد از جلسه هیئت مدیره

ج) مسئولیت روابط عمومی هیئت مدیره

تبصره ۳۷: وظایف فردی اعضای هیئت مدیره همان است که در این ماده به آن اشاره شده و به غیر از موارد فوق هیچگونه تصمیم و یا نظرات شخصی خود را نمیتواند اعمال کند.

ماده ۳۷- وظایف هیئت مدیره: هیئت مدیره با رعایت قوانین و مقررات جاریه کشور و مفاد این اساسنامه، به معنای عام مجری مصوبات مجمع عمومی میباشد. در این راستا هیئت مدیره جهت انجام کلیه امور انجمن از هر لحاظ و اتخاذ کلیه تصمیمات دارای اختیار تام میباشد به جز مواردی که اخذ تصمیم در خصوص آنها صراحتاً در صلاحیت یکی از مجامع باشد.

اهم وظایف هیئت مدیره به شرح زیر میباشد:

- دعوت و تشکیل مجمع عمومی
 - اجرای مصوبات مجمع عمومی
 - عزل و اخراج کارکنان بر اساس مقررات مربوطه و استخدام و انتصاب کارکنان بر اساس مصوبات مجمع عمومی.
- تبصره ۳۸: در صورت نیاز به افزایش خدمات در سرفصلهای مختلف، هیئت مدیره میتواند با استخدام پیمانکار نسبت به ارائه آن خدمات اقدام نماید و یا با استفاده از فناوری های جدید و مکانیزاسیون خدمات را افزایش دهد اما تحت هیچ شرایطی مجاز به افزایش تعداد کل کارکنان انجمن نمیشد مگر در خصوص این تبصره لیست بیمه کارکنان انجمن در زمان تغییر هیئت مدیره میباشد.
- تنظیم آیین نامه های پرسنلی و انضباطی و تشویقی و تنبیهی و سایر ضوابط و مقررات مرتبط با اداره شهرک.
 - انتخاب و عزل مدیرعامل انجمن و تعیین حدود اختیارات و وظایف او
 - تعیین حقوق و مزایای مدیرعامل و کارکنان انجمن به تناسب بودجه مصوب مجمع عمومی
 - افتتاح حساب بنام انجمن نزد بانکها، دریافت مطالبات اعضاء و پرداخت دیون انجمن به اشخاص حقیقی و حقوقی، تعهد، ظهر نویسی، قبولی و پرداخت اسناد تعهد آور در چهارچوب قانون و اختیارات اساسنامه ای.
 - اقدام به جلوگیری هر گونه عملیاتی اعم از ساختمانی که مغایر با قوانین و آیین نامه و مصوبات شهرک ساحلی ایزد شهر باشد.

- نظارت بر کلیه امور جاری انجمن
- نظارت بر حفظ و نگهداری ویلاها و آپارتمانها و تاسیسات و متعلقات و مشترکات و سایر اماکن
- نظارت بر عملکرد خزانه دار
- تنظیم برنامه و بودجه و گزارش عملیات و اقدامات جهت طرح در مجمع عمومی
- تهیه طرحها و پروژه های عمرانی و در صورت نیاز ارائه به مجمع عمومی. هیئت مدیره میبایست جهت کلیه طرحهای عمرانی مورد نیاز شهرک اعم از رفاهی و زیربنایی و روبنایی اقدام به تهیه و تدوین محاسبات تفصیلی فنی و مالی و معماری و جداول زمان بندی نماید و سپس با رعایت تبصره ۲۷ از ماده ۲۶ این اساسنامه نسبت به اجرای پروژه اقدام نماید.

- اتخاذ تصمیم در مورد طرح و اقامه تعقیب و دفاع از دعای حقوقی و کیفری، جزایی، اداری و انتظامی اعم از حقیقی یا حقوقی دعوی در خصوص امور مالی در مراجع قضایی و عمومی و انتظامی و اداری و عندالزوم اعتراض به تصمیمات متخذه از طرف مراجع مذکور و تعقیب دعوی شامل بدوی و تجدید نظر و دادرسی، ادعای جعل یا انکار و تردید

نسبت به اسناد، تعیین جاعل، وکالت در توکیل، کارشناسی و دعوی خسارت، وکالت در جلب و رد ثلاث، دعوی متقابل، دعوی اعمار، وکالت در قبول یا رد سوگند و ارجاع به داوری و تعیین داور اخذ تصمیم در مورد صلح و سازش و استرداد درخواست و بنا به پیشنهاد هیئت مدیره است که پس از تایید توسط مجمع عمومی میسر می‌باشد.

- حفظ اموال و دارایی های انجمن و تنظیم صورت اموال و دارایی ها
- تشکیل کمیته های تخصصی مشورتی از بین اعضاء هیئت مدیره یا سایر اعضاء انجمن به منظور پیشبرد هر چه بهتر اهداف انجمن
- تنظیم برنامه های مالی و تشخیص منابع درآمد
- تهیه و تنظیم آیین نامه های لازم جهت اداره امور شهرک.
- خرید و فروش اموال منقول در صورت نیاز، فروش اموال غیر منقول انجمن فقط بنا به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی امکان پذیر می‌باشد.
- اجاره مستحدثات و ابنیه مشاعی و ارائه خدمات مورد نیاز اهالی شهرک در چهارچوب ضوابط و قوانین و با رعایت مواد این اساسنامه
- تنظیم آیین نامه و ضوابط ساختمانی و ساخت و ساز و نوسازی و بازسازی در شهرک ساحلی ایزد شهر با رعایت قوانین جاری کشور، مصوبات مجامع عمومی انجمن.
- نظارت بر کلیه امور ساخت و ساز و رعایت قوانین مربوطه و ضوابط مصوب ساختمانی در شهرک.

ماده ۳۸- هیئت مدیره نماینده قانونی انجمن در برابر کلیه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی و همچنین ادارات و نهادها و ارگانهای دولتی و غیر دولتی و مراجع قضایی بمنظور تعقیب و حفظ حقوق مادی و معنوی و مطالبات شهرک در کلیه موارد می باشد و طبق مقررات مستقیما و یا با وکالت یا حق توکیل به غیر این نمایندگی را اعمال نماید.

ماده ۳۹- کلیه اوراق و اسناد بهادار و تعهدآور انجمن از قبیل چک ، سفته، بروات، قراردادهای و عقود اسلامی پس از تصویب هیئت مدیره با دو امضاء که عبارت است از امضاء رییس هیئت مدیره و خزانه دار متفقا به همراه مهر انجمن و در غیاب رییس هیئت مدیره ، نایب رییس هیئت مدیره به همراه خزانه دار متفقا به همراه مهر انجمن معتبر می‌باشد. در غیاب نایب رییس یا خزانه دار و یا در صورت امتناع هر یک از ایشان از امضاء، موضوع در جلسه فوق العاده هیئت مدیره مطرح میگردد و پس از ثبت موضوع در صورتجلسه و قید دلایل، یکی از اعضای هیئت مدیره بعنوان جایگزین عهده دار امضاء خواهد شد. مکاتبات اداری توسط رییس هیئت مدیره و یا نایب رئیس هیئت مدیره به همراه مهر شرکت توسط مدیر شهرک انجام خواهد شد.

ماده ۴۰- هیئت مدیره وظایف خود را بصورت جمعی انجام میدهد و هیچ یک از اعضاء هیئت مدیره حق ندارد از اختیارات هیئت مدیره منفردا استفاده نماید.

ماده ۴۱- ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ به ثبات رسیدن هیئت مدیره جدید کلیه امور و دفتر و اسناد و اموال و... طی صورت جلسه ای از طرف هیئت مدیره سابق به آنها تحویل می شود.

تبصره ۳۹: نظر به اینکه اسناد و مدارک و دفاتر و اموال انجمن به رسم امانت در اختیار هیئت مدیره می‌باشد لذا چنانچه هیئت مدیره ای از تحویل امانت به هیئت مدیره جدید امتناء نماید به جرم خیانت در امانت تحت تعقیب قرار خواهد گرفت . چنانچه به هر دلیل هیئت مدیره جدید حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ ثبت ، به شرح فوق جهت تحویل اسناد و مدارک و اموال اقدامی ننماید بازرس موظف است کتبا از ایشان بخواهد که تعیین تکلیف کند و اگر اعتناء ننماید یا بازرس ظرف مدت ۱۰ روز به وظیفه عمل ننماید هیئت داوری پس از اعلام کتبی به بازرس و هیئت مدیره جدید راسا از طریق قانونی اقدام خواهند کرد.

ماده ۴۲- جلسات هیئت مدیره:

هیئت مدیره انجمن حداقل هرماه یکبار با دعوت رییس هیئت مدیره و در غیاب ایشان نایب رییس هیئت مدیره با رعایت ماده ۳۶ اساسنامه، تشکیل جلسه خواهد داد. جلسات فوق با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت داشته و در هر حال تصمیمات اعضاء حاضر در جلسه انجمن با ۳ رای معتبر خواهد بود.

تبصره ۴۰: اعضای هیئت مدیره برای حضور یا دادن رای در جلسات هیئت مدیره حق وکالت به غیر را ندارند.

تبصره ۴۱: دعوت برای حضور در جلسات هیئت مدیره بصورت کتبی (یا به هر طریق دیگری که اعضاء هیئت مدیره کتبا فی مابین خود توافق نمایند) میباشد و می بایستی حداقل چهار روز قبل از برگزاری جلسه به اعضاء هیئت مدیره اعلام گردد. در دعوتنامه مذکور میبایستی دستور جلسه، ساعت، محل و تاریخ جلسه قید گردد.

ماده ۴۳- مدت مدیریت هیئت مدیره: مدت ماموریت هیئت مدیره دو سال است و در صورت انتخاب مدیران جدید توسط مجمع عمومی عادی، هیئت مدیره تا زمان انجام تشریفات، ثبت صورت جلسات و اعلام اسامی مدیران جدید در روزنامه کثیرالانتشار تعیین شده، کماکان عهده دار مسئولیت مدیریت انجمن خواهد بود. در هر حال مقررات مندرج در ماده ۱۳۶ قانون تجارت در خصوص انقضای مدت مدیریت مدیران معتبر میباشد.

ماده ۴۴- هیئت مدیره برای اداره امور اجرایی انجمن یک نفر را بعنوان مدیر عامل انتخاب و به اداره ثبت معرفی می نماید و میبایست وظایف و حدود اختیارات مدیر عامل را طبق آیین نامه ای که به تصویب هیئت مدیره میرسد تعیین و به مدیر عامل ابلاغ نماید. مدیر عامل میبایست علاوه بر برخورداری از شرایط مطرح در قانون دارای شرایط زیر نیز باشد:

- داشتن حداقل سن ۴۰ سال
- داشتن حداقل مدرک تحصیلی لیسانس
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه و عدم اعتیاد
- دارای حداقل پنج سال سابقه مدیریتی موثر و قابل اثبات باشند(منظور از سابقه مدیریتی، مدیریت شرکتهای، نهادها یا سازمانها اعم از دولتی و یا خصوصی میباشد).

ج- هیئت داورى

ماده ۴۵- انجمن دارای هیئت داورى مرکب از ۳ نفر عضو اصلی و ۱ نفر عضو علی البدل میباشد که در هر مجمع عمومی عادی برای دو دوره از بین مالکان انتخاب میشوند و تجدید انتخاب آنها بلامانع است..

ماده ۴۶- جلسات هیئت داورى به تقاضای هر یک از اعضاء در هر زمان که ضرورت داشته باشد تشکیل خواهد شد. جلسات هیئت داورى با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و هیچ تصمیمی با کمتر از سه رای نافذ نیست. مصوبات هیئت داورى باید در دفتر مخصوص ثبت شده به اطلاع اعضاء حاضر در جلسه برسد و نسخه ای از آن نیز جهت دبیر هیئت مدیره ارسال گردد.

ماده ۴۷- هیئت داورى در امور اجرایی شهرک و هیئت مدیره دخالتی نخواهند داشت.

ماده ۴۸- وظایف هیئت داورى: حکمیت در مورد اختلافات اعضاء هیئت مدیره با یکدیگر و همچنین با بازرس و یا با مالکین در راستای وظایف هر یک از آنها در انجمن.

ماده ۴۹- شرایط عضویت در هیئت داورى:

- داشتن حداقل ۵۰ سال سن.
- خود و یا یکی از اعضاء درجه یک خانواده به مدت حداقل ده سال سابقه مالکیت در شهرک ایزد شهر را دارا باشند.
- داشتن حداقل مدرک تحصیلی دیپلم
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه.

د- بازرس:

ماده ۵۰- مجمع عمومی در رعایت مواد ۱۴۴ تا ۱۵۶ قانون تجارت موظف است که یکی از اعضاء انجمن را بعنوان بازرس اصلی و یک نفر را بعنوان بازرس علی البدل برای مدت یک سال انتخاب نماید. انتخاب مجدد بازرسان بلامانع و خدمات آنها مطلقاً افتخاری است.

تبصره ۴۲: شایسته است یکی از بازرسین از موسسات حسابرسی عضو انجمن حسابرسان خبره باشد.

ماده ۵۱- وظایف بازرس انجمن به شرح زیر است:

- بازرس مکلف است درباره صحت و درستی صورت دارائی و صورتحساب دوره عملکرد و حساب سود و زیان و ترازنامه ای که مدیران برای تسلیم به مجمع عمومی تهیه می کنند و همچنین درباره صحت مطالب و اطلاعاتی که مدیران در اختیار مجامع عمومی گذاشته اند اظهار نظر کند. بازرس باید اطمینان حاصل نماید که حقوق اعضاء در حدودی که قانون و اساسنامه انجمن تعیین کرده است بطو یکسان رعایت شده باشد و در صورتی که مدیران اطلاعاتی برخلاف حقیقت در اختیار اعضاء انجمن قرار دهند بازرس مکلف است که مجمع عمومی را از آن آگاه سازد.
- نظارت بر نحوه اداره امور انجمن بر اساس قوانین کشور و مقررات اساسنامه و مصوبات مجمع عمومی.
- رسیدگی به حسابهای انجمن ترازنامه سالیانه و بودجه پیشنهادی هیئت مدیره و اعلام نظر نهایی به آنها حداقل ده روز قبل از جلسه مجمع عمومی. (توضیح اینکه اظهار نظر بازرس در خصوص حسابها میبایست صراحتاً "رد" یا "تایید" حسابها باشد و اظهار نظر مشروط یا عدم اظهار نظر و غیره به هیچ وجه در مجمع قابل قبول نیست)
- دعوت برای تشکیل مجمع عمومی به طور فوق العاده فقط چنانچه موجبات مندرج در ماده ۱۰ این اساسنامه یا سایر قوانینی که بازرس را ملزم به دعوت از مجمع نموده فراهم گردد.

ماده ۵۲- بازرس میتواند هر زمان که مقتضی بداند به نحوی که اقدام ایشان موجب وقفه در امور جاری شهرک و انجمن نگردد نسبت به کلیه حسابها، دفتر، اسناد، مدارک مالی و دارایی های نقدی و اوراق انجمن رسیدگی بعمل آورد.

ماده ۵۳- بازرس میتواند با مسئولیت خود جهت انجام وظایفی که بعهدہ دارد از نظر کارشناسان یا حسابرسان خبره استفاده نماید. مشروط بر اینکه آنها را قبلاً به هیئت مدیره معرفی کرده و هزینه مربوطه مورد تصویب هیئت مدیره قرار گرفته باشد.

ماده ۵۴- بازرس مکلف است در صورت مشاهده معایب، خلاف یا بی نظمی مراتب را کتبا به هیئت مدیره اعلام و رفع عیب یا تغییر رویه را خواستار شود.

ماده ۵۵- بازرس به جز در مواردی که بموجب قانون یا اساسنامه موظف گردیده، حق دخالت مستقیم در امور اجرایی انجمن را ندارد و بنا به اقتضا میتواند بدون حق رای در جلسات هیئت مدیره شرکت کند و اعلام نظر نماید و نظرات بازرس میبایست عیناً ذیل صورتجلسه هیئت مدیره قید گردد.

ماه ۵۶- با خاتمه مدت مدیریت، بازرس تا زمانی که بازرس جدید انتخاب نشده انجام وظایف محوله را کماکان بعهدہ خواهد داشت.

تبصره ۴۳: در صورت استعفاء، فوت، ممنوعیت، غیبت، خروج از عضویت بازرس اصلی، بازرس علی البدل بجای او انجام وظیفه خواهد کرد. در صورت خروج هر دو بازرس و یا عدم انجا وظیفه از ناحیه آنان، هیئت مدیره موظف است پس از ارائه مستندات ادعای خود به داورى حداکثر ظرف مدت یک ماه مجمع عمومی عادی را بطور فوق العاده جهت تعیین بازرسان تشکیل دهد.

ماده ۵۷ - شرایط احراز سمت بازرس انجمن:

- داشتن حداقل ۴۰ سال سن.
- خود و یا یکی از اعضاء درجه یک خانواده بمدت حداقل ۵ سال سابقه مالکیت در شهرک ایزدشهر را دارا باشد.
- دارا بودن حداقل سه دانگ مالکیت قطعی یکی از املاک شهرک ایزد شهر.
- داشتن حداقل مدرک تحصیلی لیسانس.
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه و عدم اعتیاد

- داشتن تجربه کافی در امور مالی و اداری.

ماده ۵۸ - افرادی که متصدی سمت های نظارتی انجمن مانند هیئت داورى و بازرس میگردند در قبال وظایف خود ناشی از این اساس نامه دارای مسئولیت حقوقی میباشند و در صورت عدم اجرای وظایف میبایست در مقابل یکایک مالکین ضامن جبران خسارت باشند. همچنین چنانچه یکی از اعضای هیئت مدیره، بازرسین و یا اعضای هیئت داورى در هر زمان شرایط احراز سمت خود(همانند مالکیت، عدم سوء پیشینه و غیره) را از دست بدهند بلافاصله معذول محسوب میگردند و عضو علی البدل جایگزین ایشان خواهد شد.

فصل سوم - حسابهای انجمن و مقررات مالی:

ماده ۵۹ - حق السهم واحدها از هزینه های مشترک(شارژ سالیانه):

هیئت مدیره موظف است هر ساله مبلغ شارژ کلیه واحدهای مستقر در شهرک اعم از مسکونی، غیر مسکونی، تجاری و قطعات تفکیکی ساخته نشده را بموجب بودجه ای محاسبه و تسلیم مجمع عمومی جهت بررسی و تصویب نماید. بدیهی است مینای محاسبه شارژ، هزینه های واقعی سال قبل بعلاوه افزایشی بابت تورم خواهد بود. مینای وصول شارژ سالیانه ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمانها و تبصره های ذیل آن میباشد اما نحوه و زمان وصول شارژ همراه با تدوین سیاستهای تنبیهی و تشویقی توسط هیئت مدیره تهیه و جهت تصویب به مجمع عمومی عادی ارائه میگردد.

ماده ۶۰- شارژ پرداختی هر واحد به تناسب میزان خدماتی که از انجمن دریافت نموده محاسبه میگردد. هیئت مدیره موظف است با رعایت قوانین علی الخصوص قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن و قوانین نوسازی و عمران شهری و انجام کارشناسی های فنی و شهرسازی نحوه محاسبه را تعیین و جهت تصویب به مجمع عمومی عادی ارائه نماید. پیشنهاد پرداخت هرگونه وجه مازاد بابت انواع خدمات اشتراکی و اختصاصی و عمرانی نیز پس از تصویب در مجمع عمومی لازم الاجرا میباشد.

ماده ۶۱ - سال مالی انجمن از اول فروردین هر سال شروع و به آخر اسفند ماه همان سال خاتمه خواهد یافت.

تبصره ۴۴: تا تصویب بودجه هر سال شارژ واحدها بر اساس بودجه مصوب سال قبل و تورم همان سال بصورت علی الحساب قابل پرداخت میباشد.

ماده ۶۲ - هیئت مدیره هر سال موظف است قبل از دعوت مجمع عمومی بیلان سالیانه را جهت بررسی تقدیم حسابرس رسمی نموده و سپس آن بیلان را بهمراه گزارش حسابرسین حداقل بیست روز قبل از تشکیل مجمع عمومی رسمی جهت اظهار نظر تحویل بازرس نماید. نظریه حسابرسین رسمی میبایست به همراه بیلان و اظهار نظر بازرس ده روز قبل از مجمع جهت اطلاع مالکان در سایت اینترنتی انجمن قرار داده شود.

تبصره ۴۵: اظهار نظر بازرس میبایست از ده روز قبل از تشکیل مجمع علاوه بر درج در سایت انجمن در دفتر انجمن نیز در اختیار مالکان قرار گیرد. هریک از مالکان میتوانند در فرصت مذکور به دفتر انجمن مراجعه و نسخه ای از صورتحسابها و ترازنامه فوق الذکر و گزارش بازرس دریافت نمایند.

ماده ۶۳ - کلیه وجوهی که به انجمن پرداخت یا واصل میشود باید حد اکثر ظرف ۲۴ ساعت کاری در حساب مخصوصی که بنام انجمن در بانک افتتاح میشود واریز گردد و احدی حق دخل و تصرف شخصی در آن را ندارد.

ماده ۶۴ - سپرده احتیاطی:

به محض تصویب این اساسنامه می بایست هیئت مدیره جهت پیش بینی امور غیر مترقبه و جلوگیری از ایجاد بحران مالی احتمالی و افزایش توان مالی انجمن ، حسابی بصورت سپرده پس انداز بنام انجمن نزد یکی از بانکها افتتاح و به شرح زیر عمل گردد:

هیئت مدیره موظف است از تاریخ تصویب این اساسنامه همه ساله مبلغی معادل سه درصد جمع کل درآمد آخرین سال مالی انجمن(اعم از درآمد شارژ، عمرانی و غیره) را نقداً به حساب فوق الذکر واریز نماید تا اینک موجودی حساب سپرده احتیاطی معادل ۱۰ درصد کل درآمد سال ماقبل گردد. پس از آن هیئت مدیره می بایست همه ساله به اندازه افزایش درآمد سالانه انجمن موجودی حساب را بدون حق برداشت به میزان ۱۰ درصد درآمد کل آخرین سال قبل ترمیم نماید. برداشت از حساب سپرده احتیاطی بنا به تقاضای هیئت مدیره و صرفاً با مجوز مجمع عمومی مالکان میسر می باشد که در این صورت هیئت مدیره موظف است در سال مالی بعدی با رعایت

این ماده از اساسنامه مجددا نسبت به صرفه جویی هزینه ها و تکمیل موجودی این حساب اقدام نماید. هیئت مدیره موظف است هر سال ماه گزارش کامل وضعیت حساب سپرده احتیاطی را بصورت شفاف تنظیم و در سایت انجمن قرار دهد.

فصل چهارم - مقررات مختلفه:

ماده ۶۵- ضوابط ساختمانی شهرک ایزدشهر بموجب طرح مصوب شهرک که به تصویب مراجع ذیربط از قبیل استانداری، اداره راه و شهرسازی استان، ستاد شهرک سازی کشور و شورای عالی معماری و شهرسازی کشور رسیده است می باشد. دفتر فنی انجمن مالکان موظف است برای مالکی که تقاضای هرگونه تغییر و تحول در ساختمان خود اعم از احداث بنا، نوسازی، تخریب، بازسازی، اضافه بنا و غیره را دارد پرونده تشکیل داده و ضوابط و آیین نامه های اجرایی و مقررات مربوطه را کتبا به متقاضی اعلام نماید تا مالک بر آن اساس اقدام به تهیه نقشه ها و اسناد و مدارک لازم نماید. حتی پس از اخذ مجوز ساخت از شهرداری دفتر فنی پس از بررسی مدارک و اطمینان از رعایت ضوابط و آیین نامه های مذکور در فوق نسبت به پیشنهاد صدور مجوز به هیئت مدیره جهت تصویب اقدام خواهد نمود. هیئت مدیره مجاز به صدور هیچگونه مجوزی خارج از ضوابط فوق الذکر نمی باشد. در صورت عدم تأیید ناظر و دفتر فنی شهرک ادامه همکاری با متخلفین امکان پذیر نخواهد بود و از ادامه کار ایشان ممانعت به عمل خواهد آمد.

ماده ۶۶- هرگونه دخل و تصرف در نما و توسعه و تغییر ساختمان یا احداث ساختمان جدید و تاسیسات در اراضی محدوده شهرک ایزدشهر الزاما موکول به اخذ موافقت هیئت مدیره طبق ضوابط ساختمانی مصوب شهرک می باشد که بر اساس ضوابط و آیین نامه به شرح ماده قبل، اخذ تصمیم خواهد نمود.

ماده ۶۷- هیئت مدیره موظف است از هرگونه تصرفات و تغییرات غیر مجاز در ساختمانها و اماکن خصوصی یا عمومی و ساحل شهرک که بدون رعایت مواد این اساسنامه انجام شود اکیدا جلوگیری نماید.

ماده ۶۸- هیچ یک از پرسنل شهرک و بستگان آنان و یا اعضای دفتر فنی نمیتوانند انجام امور اجرایی ساختمانی اعم از مشاوره، طراحی، پیمانکاری یا نظارت بصورت جزئی یا کلی به صورت مستقیم یا غیر مستقیم را بعهده بگیرند و صحت نظارت بر این مهم بعهده هیئت مدیره و مدیرعامل میباشد. مدیرعامل ملزم به ابلاغ کتبی این بند از اساسنامه به پرسنل در قبال اخذ رسید و درج آن در آیین نامه انضباطی شهرک میباشد و پرسنل متخلف از این ماده مستعفی محسوب میگرددند.

ماده ۶۹- احداث هرگونه بنای زائد بر مقررات و ضوابط ساختمانی انجمن و یا برخلاف مجوز صادره از طرف دفتر فنی و یا بدون انجام محاسبات استحکام بنا مجاز نمی باشد. دفتر فنی انجمن موظف به اخذ تعهدات کتبی مورد نیاز از شخص مالک و ناظر و مجری ساختمان میباشد. نظارت بر صحت اجرای عملیات ساختمانی بر عهده دفتر فنی انجمن می باشد و چنانچه ساختمانی دارای کوچکترین اختلاف نسبت به مجوز صادر شده و یا عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا باشد دفتر فنی موظف به تعطیل و جلوگیری از پیشرفت کار می باشد تا زمانی که مالک اقدام به رفع تخلف نماید. مسئولیت اجرای صحیح این بند بر عهده مدیر دفتر فنی انجمن میباشد و در صورت تخلف ضامن جبران هرگونه خسارت وارده میباشد. علاوه بر آن هیئت مدیره موظف است اقدامات تنبیهی موثر برای شخص متخلف از این بند تدوین نماید.

ماده ۷۰- در صورت ایجاد هرگونه بنای مغایر با پروانه، اخذ هرگونه وجهی از بابت جریمه یا خودیاری یا عوارض ممنوع بوده و صرفا میبایست اصلاح بنا و اعاده به وضع پروانه گردد. هیئت مدیره و مدیرعامل و دفتر فنی تضامنا ضامن اجرای دقیق این بند میباشدند و در صورت تخلف هیئت امناء میتواند عزل هیئت مدیره را از مجمع مالکین تقاضا نماید.

ماده ۷۱- هیئت مدیره موظف به حفظ نظم بصری و جلوگیری از ایجاد اختلال منظر در نمای ساختمانها اعم از نوساز یا در حال بازسازی توسط مالکان ویلاها یا مدیران آپارتمانها که بعضا باعث برهم زدن هویت شهرک و ناهمخوانی سیمای کلی یا تغییر هویت دیداری شهرک است میباشد. به همین منظور میبایست کمیته ۳ نفره بررسی کیفی نمای شهرک متشکل از اساتید و فرهیختگان این امر در استفاده از روشهای تلفیقی و ترکیبی و ایجاد مصوبه اجرایی که حاصل آن از بین رفتن نابسامانی ها و ناهماهنگی نما و حفظ منظر شهرک توسط هیئت مدیره تشکیل گردد تا نسبت به بررسی موضوعات فوق و تفکیک خیابان اقدام و تأییدیه کتبی کمیته فوق جهت اخذ هرگونه گواهی (پایان کار، عدم خلاف، بلا مانع) یا پروانه (تخریب و نوسازی، پروانه ساختمان، تغییر نقشه، بازسازی و ترمیم) جهت ارائه به دفتر فنی انجمن الزامی میباشد.

ماده ۷۲- هرگونه تغییر کاربری مانند استفاده از اماکن مسکونی، ویلاها یا آپارتمانهای شهرک بعنوان محل اداری یا تجاری و بالعکس اکیدا ممنوع است و در صورت وقوع، هیئت مدیره مکلف است بلافاصله نسبت به تعطیلی محل و تعقیب قانونی شخص متخلف اقدام نماید.

ماده ۷۳- پرسنل انجمن حق انجام هیچگونه فعالیت اقتصادی در شهرک اعم از دلالی، خرید و فروش، اجاره املاک، پیمانکاری ساختمان یا باغبانی و یا سایر مشاغل خدماتی را ندارند. در صورت تخلف، کمیته انضباطی موظف به اخراج فرد خاطی میباشد.

ماده ۷۴- کلیه اعضاء انجمن، رعایت و اجرای کامل مواد این اساسنامه و تصمیمات متخذه بر اساس آن را قبول و تعهد می نمایند و همچنین ملزم و متعهد می شوند که هزینه شارژ سالیانه را بر اساس مصوبات مجمع عمومی پرداخت نموده و در اداره امورات شهرک مداخله ننمایند و صرفا میتوانند نظرات و پیشنهادات و انتقادات خود را کتبا به هیئت مدیره، بازرس یا هیئت انماء اعلام و پیگیری نمایند. همچنین اعضاء مکلفند در صورت فروش املاک خود مراتب را کتبا به انجمن اعلام و مفاصا حساب دریافت نمایند و خریدار جدید را از وجود تعهدات در قبال انجمن مطلع سازند.

ماده ۷۵- مسئولیت نظارت بر اجرای دقیق و بی نقص این اساسنامه تضامنا بر عهده هیئت مدیره، بازرسین و در صورت تخطی می باسست در مقابل مجمع عمومی مالکین پاسخگو باشند.

ماده ۷۶- نسبت به مسائلی که در این اساسنامه پیش بینی نشده است حسب مورد طبق قوانین جمهوری اسلامی ایران علی الخصوص مقررات قانون مدنی، قانون تجارت، دستور العمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تاسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن و قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن اقدام میگردد.

ماده ۷۷ - حل اختلاف: جهت حل اختلافات احتمالی بین انجمن و اعضاء و یا بین خود اعضاء انجمن در خصوص امور جاری انجمن ابتدا باید در جلسه ای که از کلیه اعضاء هیئت مدیره و علی البدل و بازرسین و هیئت داوری و عندالزوم حد اقل ۵ نفر از مالکین دعوت بعمل آید و موضوع اختلافات توسط هیئت مدیره مطرح و سعی در حصول توافق گردد. چنانچه توافق حاصل نشد باید از طریق مراجع ذیصلاح اقدام گردد. لیکن به شرطی که صورتجلسه ای حاوی نظرات کل حضار در جلسه فوق ضمیمه دعوی گردد.

این اساسنامه مشتمل بر ۷۷ ماده و ۴۵ تبصره در مجمع عمومی فوق العاده مورخ
جلسه مالکین رسیده است.
به تصویب حاضرین در