

اساسنامه شورای نمایندگان بلوک های پروژه صدف

مقدمه :

به منظور ایجاد رفاه هر چه بیشتر اهالی پروژه صدف نیازمند تشکل مردمی ، قانونمند و هدفمند می باشد که با استفاده از ظرفیت های مردمی و نهادهای محلی ، منطقه ای و در صورت لزوم مرکزی ، رفاه اهالی را در جهات کمی و کیفی ارتقاء داده و موجبات رضایت اهالی و خداوند بزرگ را فراهم نماید .

پروژه صدف متشکل از ۲۹ برج مسکونی و ۱۶ مجموعه فرهنگی مذهبی ، آموزشی ، خدماتی ، گردشگری و تجاری می باشد که اکثریت ۱۶۰۰ خانوار آن ساکن شده اند .

این تشکل با تصمیم هیأت مدیره پروژه و تأیید نمایندگان برج های مسکونی ((شورای نمایندگان بلوک های پروژه صدف)) نامیده می شود و متن حاضر اساسنامه آن می باشد که در این شورا در مورخه مصوب گردیده است.

تبصره ۱: شورای نمایندگان شخصیت حقوقی مستقل ندارد و مطابق بند ۱۲ ماده یک ((آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی ، ناحیه ای ، منطقه ای و ملی ، مقررات شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۸۷/۱۰/۱۲ و ماده ۲ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۲ نمی تواند در امور عمرانی پروژه صدف دخالت نماید .

تبصره ۲: براساس مقررات جاری کشور و مقررات مربوطه به شرکتهای تعاونی و از آنجا که اسناد رسمی زمینهای پروژه صدف به نام تعاونی مسکن آزادگان و تعاونی مسکن پرسنل مهندسی سپاه می باشد فعالیت این شورا نباید خللی در روند امور جاری تعاونیها ایجاد نموده و رعایت ماده ۲۲ قانون ثبت ضروری میباشد .

فصل اول : اهداف شورا

ماده یک - اهداف شورای پروژه صدف به شرح زیر است :

- ۱- ترویج و تحکیم مشارکت عمومی اداره هر چه بهتر پروژه صدف .
- ۲- استفاده از ظرفیت های مردمی و نهادهای محلی ، منطقه ای و سایر ارگانهای دولتی و غیر آن در جهت ایجاد رفاه بیشتر.
- ۳- کمک به مدیریت پروژه صدف در انجام وظایف خود و پیگیری مواردی که خارج از وظایف مدیریت پروژه صدف است و تحت نظارت این مدیریت .

فصل دوم : ارکان شورا

ماده ۲- ارکان شورا عبارت است از :

- الف (شورای نمایندگان بلوک ها
- ب (هیأت اجرایی
- ج (بازرسان

الف (شورای نمایندگان بلوک ها

ماده ۳- شورای متشکل از یک نماینده تام الاختیار از هیأت مدیره هر یک از برج های مسکونی و مجموعه های فرهنگی آموزشی و خدماتی و گردشگری پروژه می باشد .

ماده ۴- عضویت در شورای نامحدود می باشد مگر اینکه نماینده مربوط توسط هیأت مدیره برج تغییر یابد .

ماده ۵: شورا در اولین جلسه خود یک نفر رئیس و یک نفر دبیر را با اکثریت آراء انتخاب خواهند نمود .

ماده ۶: وظایف و اختیارات شورا عبارت است :

- ۱- تهیه و تصویب اساسنامه شورا پروژه صدف و آئین نامه های مربوطه با توجه به اهداف و در صورت لزوم تهیه موارد آنها .
- ۲- انتخاب هیأت اجرایی و بازرسان ، عزل یا قبول استعفای هیأت اجرایی (فردی یا جمعی) .
- ۳- رسیدگی و اتخاذ تصمیم درباره گزارشات مالی هیأت اجرایی پس از قرائت گزارش بازرسان .
- ۴- تعیین خط مشی و برنامه های شورا و تصویب بودجه جاری و سایر عملیات مالی به پیشنهاد هیأت اجرائی .
- ۵- تصویب آئین نامه وظایف و اختیارات و حقوق و مزایای مدیر اجرایی .
- ۶- اتخاذ تصمیم راجع به انحلال ، ادغام و یا هر تغییری در شورا .
- ۷- همکاری با نیروی انتظامی (کلانتری قائم) در جهت تامین امنیت بیشتر و در صورت موافقت آن نیرو تامین پلیس محله
- ۸- تصمیم گیری نسبت به گزارش بازرسان در مورد تخلفات هیأت اجرایی .
- ۹- سایر وظایفی که قوانین و مقررات بر عهده شورا قرار می دهد .

ماده ۷: جلسات شورا با حضور نصف + یک اعضا رسمیت می یابد .

ماده ۸: کلیه تصمیمات شورا با اکثریت آراء اعضاء حاضر در جلسه (نصف + ۱) معتبر خواهد بود . مگر در موارد بندهای یک و شش ماده ۶ که دوسوم اعضاء خواهد بود در صورتی که جلسه در نوبت اول به حد نصاب نرسد با اعلام مراتب جلسه بعدی با هر اکثریتی رسمی خواهد بود . نماینده هر بلوک مسکونی و غیره به تعداد واحدها آن بلوک رای خواهد داشت .

ماده ۹: هر یک از اعضا شورا می تواند تا قبل از رسمیت جلسه شورا مورد یا موارد دیگری غیر از موضوعاتی که در دعوت نامه قید شده است برای طرح در همان جلسه کتباً دبیرخانه شورا پیشنهاد کند تا با تشخیص رئیس شورا در دستور کار همان جلسه گنجانده شود .

ماده ۱۰- صورت جلسات و تصمیمات متخذة شورا توسط دبیر شورا در دفتر مخصوص ثبت شده و کلیه صفحات آن به امضای اعضای شورا می رسد و رونوشت آن بوسیله رئیس شورا به هیأت اجرایی ابلاغ می گردد .

ماده ۱۱- هر عضو به عنوان نماینده تام الاختیار برج مسکونی بوده و موظف به انجام کلیه مصوبات شورا و در ارتباط با برج مربوطه می باشد .

ماده ۱۲- چنانچه مدیریت پروژه صدف صلاح بداند پیگیری برخی از امور را به این شورا تفویض می نماید .

ماده ۱۳- تا زمان بهره برداری از بلوکهای مسکونی در حال ساخت ، در صورت عدم وجود هیات مدیره در بلوکهای مزبور نمایندگی آراء مالکین با تعاونی مربوطه خواهد بود و از جهت رسمیت جلسات و شرکت در رای گیری نماینده تعاونی مربوطه آراء این بلوک ها را به صندوق می ریزد .

ماده ۱۴- دعوت در جلسات از طریق اعلان در تابلوی اعلانات پروژه صدف خواهد بود و عندالزوم توسط مدیریت پروژه اطلاع رسانی به سایر طرق نیز صورت خواهد گرفت .

ب) هیأت اجرایی

ماده ۱۵- هیأت اجرایی مرکب از پنج عضو اصلی و دو نفر عضو علی البدل از میان اعضا برای مدت دو سال که با رأی کتبی و مخفی و اکثریت نسبی آراء انتخاب می شوند حائزین اکثریت بعد از اعضای اصلی به ترتیب علی البدل شناخته می شوند .

تبصره ۱: هیأت اجرایی در اولین جلسه از میان خود یک نفر را به عنوان رئیس و یک نفر به عنوان نائب رئیس و یک نفر را به عنوان دبیر هیأت اجرائی انتخاب می نماید .

تبصره ۲: در صورت استعفا ، فوت ، ممنوعیت قانونی و یا غیبت غیر مکرر هر یک از اعضای اصلی هیأت اجرایی یکی از اعضای علی البدل به ترتیب آراء بیشتر برای بقیه مدت مقرر به جایگزین وی می گردد ، غیبت غیر مکرر به موارد اطلاع

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 یک سال در جلسات هیأت اجرایی حاضر نشود .

تبصره ۳ : در صورت استعفای دسته جمعی و قبولی آن توسط شورا در اولین جلسه شورا انتخابات هیأت اجرایی برگزار می گردد .
ماده ۱۶ : پس از انقضای مدت مأموریت هیأت اجرایی در صورتی که هیأت اجرایی جدید انتخاب نشده باشد هیأت اجرایی موجود تا انتخاب هیأت اجرایی جدید کماکان به وظایف خود ادامه داده و مسئولیت اداره امور را بر عهده خواهد داشت .

ماده ۱۷ : هیأت اجرایی مکلف است جهت امور اجرایی و اجرای تصمیمات شورا و هیأت اجرایی فرد واجد شرایطی را برای مدت دو سال به عنوان مدیر اجرایی از میان اعضاء هیات یا شورا انتخاب کند که زیر نظر هیأت اجرایی انجام وظیفه نماید .

ماده ۱۸ : هیأت اجرائی جزء در مواردی که به موجب اساسنامه اتخاذ تصمیم درباره آنها در صلاحیت شورا قرار داده شده ، در سایر موارد و برای تحقق اهداف شورا با رعایت قوانین و مقررات جاری و اساسنامه و مصوبات شورا و رعایت صرفه و صلاح اهالی پروژه دارای اختیارت لازم جهت اداره امور شورا بوده منجمله عهده دار انجام وظایف ذیل است :

۱- اجرای اساسنامه و مصوبات شورا .

۲- نصب ، عزل و قبول استعفای مدیر اجرایی و نظارت بر عملکرد وی و پیشنهاد حدود و وظائف ، اختیارات و میزان حقوق و مزایای مدیر اجرایی به شورا .

۳- نظارت بر مخارج جاری شورا و رسیدگی به حساب ها و ارائه به بازرسان و تسلیم به موقع گزارش مالی و ترازنامه به شورا.

۴- تهیه و تنظیم طرح ها ، برنامه ها ، بودجه و سایر پیشنهادات و ارائه به شورا .

۵- تهیه و تنظیم دستورالعمل های داخلی و ارائه به شورا جهت تصویب .

۶- تعیین و معرفی صاحبان امضای مجاز (یک یا دو نفر از اعضای هیأت اجرائی به اتفاق مدیر اجرایی) برای قراردادهای و اسناد تعهد آور .

ماده ۱۹ : هیأت اجرایی وظایف خود را به صورت جمعی انجام می دهد و هیچ یک از اعضای هیأت اجرائی حق ندارد در اختیارات هیأت منفرداً استفاده کند مگر در موارد خاص که وکالت یا نمایندگی کتبی از طرف هیأت اجرایی داشته باشد .

ماده ۲۰ : استعفای هر یک از اعضای هیأت اجرایی تا تعیین عضو جدید و قبولی سمت آن رافع مسئولیت نسبت به وظائف نخواهد بود .

ج) بازرسی

ماده ۲۱ : شورایک نفر از اعضای شورا و یا غیر آن را برای مدت یک سال مالی به عنوان بازرسی اصلی و یک نفر را به عنوان بازرسی علی البدل انتخاب می کند .

تبصره ۱- در صورت فوت یا ممنوعیت قانونی و یا استعفای بازرسی اصلی ، هیأت اجرایی مکلف است ظرف ده روز بازرسی علی البدل را به ترتیب آراء بیشتر برای بقیه مدت دعوت نماید .

تبصره ۲- حق الزحمه بازرسی با تصویب شورا تعیین می گردد .

تبصره ۳- تا زمانی که بازرسی جدید انتخاب و قبولی سمت نکرده اند بازرسی قبلی کماکان مسئولیت بازرسی را به عهده دارند .

ماده ۱۹ : وظائف بازرسی به شرح زیر است :

۱- نظارت مستمر بر انطباق نحوه اداره امور شورا ، عملکرد و معاملات انجام شده با اساسنامه و قوانین و مقررات و دستورالعملهای مربوطه .

۲- رسیدگی به حساب ها ، دفاتر ، اسناد ، صورتهای مالی از قبیل ترازنامه و حساب های عملکرد ، بودجه پیشنهادی و گزارشات هیأت اجرایی .

۳- رسیدگی به شکایات اهالی پروژه و اعضای شورا و ارائه به شورا .

۴- تذکر کتبی تخلفات موجود در نحوه اداره امور به هیأت اجرایی .

- ۵- ارائه گزارش در پایان سال مالی از کلیه اقدامات انجام شده به صورت مکتوب به شورا .
- تبصره ۱ - بازرس حق دخالت مستقیم در امور شورا و هیأت اجرایی را نداشته ولی بدون حق رأی می تواند در جلسات هیأت اجرایی شرکت کنند .
- تبصره ۲ - بازرس نسبت به تخلفاتی که در انجام وظائف خود مرتکب می شوند طبق قواعد عمومی و مسئولیت مدنی مسئول است .

فصل سوم - مقررات مالی

- ماده ۲۲: ابتدای سال مالی ، فروردین ماه و انتهای آن آخر اسفند ماه همان سال خواهد بود .
- ماده ۲۳: هیأت اجرایی موظف است نسخه ای از گزارش ها و صورت های مالی ، پایان دوره از قبیل تراز نامه و حساب های عملکرد بودجه پیشنهادی سال بعد را به بازرسان تسلیم نماید .
- ماده ۲۴: در تهیه و تنظیم اسناد حسابداری و دفاتر و صورت های مالی ، رعایت اصول و موازین و روش های متداول و قابل قبول و قوانین و مقررات جاری الزامی است .
- ماده ۲۵: هر عضو شورا بعنوان نماینده تام الاختیار یک برج مسکونی در مورد اختیارات شورا بوده و تصمیم مالی شورا به منظور مشارکت برج در تأمین بودجه مورد نیاز را اجراء نموده و قدرالسهم مربوطه را پرداخت می نماید .
- ماده ۲۶: هدایا و کمک های بلاعوض در صورتی که از طرف اعطا کننده برای مصرف خاصی تعیین نشده باشد اگر نقدی باشد به حساب درآمد و اگر غیر نقدی باشد تقویم و به حساب درآمد منظور خواهد شد .

فصل چهارم - سایر مقررات

- ماده ۲۷: هیأت مدیره برج های مسکونی می توانند در صورت تمایل و بدون حق رأی در جلسات شورا شرکت نمایند .
- ماده ۲۸: هر گونه تغییر در هیأت مدیره برج های مسکونی و مدیر اجرایی آن باید به دبیرخانه شورا منعکس گردد (همراه با مدارک و مستندات) .
- ماده ۲۹: اساسنامه شورا پس از تأیید در هیأت مدیره پروژه صدف قابل اجرا می باشد و تغییرات اساسنامه باید به تأیید هیأت مدیره پروژه صدف برسد .
- ماده ۳۰: هیأت اجرایی و مدیر اجرایی موظف به تعامل سازنده با مدیریت پروژه صدف می باشند .
- ماده ۳۱: رعایت مقررات پروژه صدف و مصوبات هیأت مدیره پروژه و حدود اختیارات مدیریت پروژه صدف توسط شورا، هیأت اجرایی و مدیر اجرایی الزامی می باشد .
- ماده ۳۲: در صورت نیاز به تغییر در قوانین و مصوبات هیأت مدیره پروژه صدف ، پیشنهاد لازم توسط شورا به مدیریت پروژه ارائه می گردد .
- ماده ۳۳- اختیارات و وظایف نمایندگان بلوکهای مسکونی و تجاری و ... و به تبع آن صلاحیت این شورا به عنوان مجمع نمایندگان برگرفته از قانون تملک آپارتمانها و به منظور هماهنگی و بهره برداری بهتر از بلوکها و ایجاد رفاه و تسهیل بیشتر بوده و براین مبنا قانونی خواهند بود و خارج از ان صلاحیتی ندارد.
- این اساسنامه در ۳۳ ماده ۸ تبصره ۲۸ بند در جلسه مورخه شورای نمایندگان بلوک های پروژه صدف به تصویب رسیده است و در جلسه مورخه هیأت مدیره پروژه جهت اجرا تأیید گردید .